

# Как оформить землю в собственность, если дом в долевой собственности?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как оформить земельный участок в собственность, если дом в долевой собственности?



Бывают случаи, когда необходимо зарегистрировать в собственность земельный надел, на котором построено жилое здание, имеющее несколько владельцев, то есть находящееся в долевой собственности. Чаще всего подобное явление наблюдается в случае, когда имущество было оставлено в наследство, либо при разделении его между супругами при разводе. Каким образом зарегистрировать право собственности в данной ситуации? Расскажем об этом далее.

## Как оформить землю в собственность, если дом в общей долевой собственности

Абсолютно любое имущество может иметь нескольких хозяев, то есть находиться в долевой собственности. Чаще всего данное явление наблюдается в тех случаях, когда поделить вещи между несколькими собственниками, имеющими право пользования, не представляется возможным. Однако если вести разговор о земельном наделе, то данный объект недвижимости в чаще всего остается во владении нескольких хозяев с их согласия, причем не всегда оно дается добровольно.

**Законодательными актами, регулирующими земельные вопросы, устанавливается два случая, когда землевладение может находиться в общей долевой собственности:**

- Гражданин имеет право собственности на определенную долю имущества;
- Владение имуществом осуществляется на основании общей собственности, являющейся вместе с тем и долевой.

Оба варианта предусматривают не единоличное владение какой-либо конкретной частью имущества, определяемого как совместное, а лишь фиксируют часть прав собственности на него, имеющуюся у гражданина, который является одним из собственников объекта. В данных случаях на формально принадлежащую гражданину долю имущества на основании права владения определяется конкретная часть этого права.

Владение имуществом, являющимся общим и долевым, предусматривает, что полноценным правом собственности на весь земельный участок обладает каждый хозяин земельного надела. В любом из вариантов, предусмотренном земельным законодательством, соглашение, заключаемое по поводу владения наделом, может быть как устным, так и оформленным письменно.

**Если гражданин обладает долей в собственности, относящейся к категории общей, то заключается соответствующий договор, в котором указывается, каким образом распределяются доли среди владельцев объекта недвижимости.**

**Это особенно актуально для:**

- Садовых некоммерческих товариществ;
- Гаражных кооперативов, в случае, если право собственности на земельный надел принадлежит ГСК;
- Дачных кооперативов.

Собственники землевладения в данном случае должны организовать собрание, где при помощи протокола или другого локального правового акта, определяют право каждого землепользователя на конкретный участок, исходя из нормативов, которые указываются изначально.

Иногда граждане, имеющие долю в общей собственности,

заказывают проект межевания, на котором четко указаны межевые граничные точки каждого надела, призванные обозначать принадлежащие тому или иному владельцу доли.

**Владеть земельным наделом, фактически находящимся в общей собственности нескольких лиц, могут следующие категории граждан:**

- Родственники, унаследовавшие землевладение;
- Граждане, которые приобрели участок для совместного использования;
- Индивидуальные предприниматели на основании партнерских отношений;
- Жильцы домов, имеющих несколько этажей.

В данной ситуации доли не разграничиваются, и каждый гражданин, являющийся собственником, по факту владеет всем наделом, за исключением случаев, когда заключено внутреннее устное или письменное соглашение, определяющее, какая часть надела принадлежит конкретному собственнику. Однако данная договоренность практически не имеет юридической силы, а служит скорее внутренним актом, регламентирующим использование земли.

Каким образом происходит оформление земельного надела в собственность, если жилое помещение по факту имеет несколько владельцев?

**Чтобы данная процедура прошла успешно, выполните следующие действия:**

- Уточните, каков размер принадлежащей вам доли дома, построенного на территории надела, по отношению к частям, находящимся в собственности у других владельцев;
- Выясните, какой размер имеют полученные части;
- Составьте договор о разделе;
- Заверьте документ нотариально. Однако данный пункт не является обязательным;
- Сделайте запрос на проведение землеустроительных работ;
- Заверьте техническую документацию на землевладения;

- Передайте бумаги в органы Росреестра для регистрации.

**В случае, когда дом является собственностью нескольких граждан, для того, чтобы зарегистрировать земельный надел в качестве собственности, подайте комплект бумаг, необходимых для данной процедуры в отделение Росреестра:**

- Заполненное в соответствии с образцом заявление, бланк которого можно получить в отделениях органов государственной власти;
- Документ, способный подтвердить личность гражданина, подающего запрос на оформление собственности, если документы приносит другое лицо, являющееся представителем владельца земли, то при обращении нужно предоставить соответствующе оформленную доверенность;
- Квитанцию, подтверждающую факт оплаты пошлины в пользу государства, а также ее копию;
- Выписку из кадастрового паспорта;
- Документ, устанавливающий право гражданина на участок – в его качестве может выступать договор купли-продажи, дарения или мены; бумага, подтверждающая право на пользование имуществом бессрочно или вступление в наследство; решение органов государственной или муниципальной власти, в соответствии с которым надел выделяется в пользование; другой правоустанавливающий акт, в том числе выданный гражданину на основании закона;
- Оформленное в письменном виде и заверенное нотариально согласие других хозяев дома на оформление собственности, в том случае, если жилое строение находится в общей собственности и имеет нескольких владельцев;
- Выписка из реестра недвижимости, содержащая сведения обо всех собственниках;
- В случае если имеются конфликты с гражданами, которым принадлежат соседние наделы, проводите межевые работы и заново оформите кадастровый паспорт.

После подачи бумаг в течение двух недель производится их

рассмотрение и принимается решение о том, будет ли надел предоставлен в долевую собственность. Гражданину, подавшему запрос, выдается письменное уведомление.

В случае, если один из владельцев недвижимого объекта потребовал выдачи принадлежащей ему части имущества, то его доля будет рассчитана исходя из дробного соотношения или процентного. Существует также возможность выкупа долей, находящихся в собственности других лиц. В связи с этим доля гражданина в совместном имуществе может быть изменена в большую или меньшую сторону.

**Доля надела земли, на котором построено жилое помещение, имеющее несколько владельцев, рассчитывается исходя из долей граждан, являющихся собственником дома. Также учитывается указанная в законодательстве РФ минимальная величина образованных наделов.**

В случае, когда жилое помещение имеет нескольких хозяев, его оформляют как долевую собственность. Чтобы это сделать проведите разделение надела в натуре. Если узнать граничные точки двух участков невозможно, закажите работы по межеванию территории, после чего оформите заново кадастровую схему и паспорт.

**Провести официальную регистрацию имущества в органах Росреестра возможно только после того, как будут установлены границы объектов недвижимости. Можно также разделить землевладение на несколько независимых наделов.**

Изъятие доли имущества, принадлежащей одному из собственников, может быть произведено только в том случае, если при данной процедуре объекту недвижимости не будет нанесен непоправимый вред. Данное требование означает, что после выделения доли, объект недвижимости можно будет использовать в соответствии с его целевым назначением, а его стоимость не снизится. При изъятии также не должны быть нарушены права других граждан.

**Изъять долю собственности можно только в том случае, если**

## **разрешено выделять часть надела в натуре.**

После процедуры разделения участка на отдельные наделы, долевая собственность как таковая прекращает свое существование. Из одного большого участка земли образуется несколько землевладений меньшего размера, на каждый из них у владельца имеется право раздельной собственности.

Если землепользователи, имеющие в собственности доли надела, не могут согласовать все вопросы, касающиеся пользования землей, между собой, то им необходимо подать исковое заявление, содержащее требование о выделении в натуре части землевладения, жилого помещения или возведенных на территории построек, в судебный орган.

Суд примет положительное решение в том случае, если есть возможность организовать обособленный выход, и данная процедура не повредит несущей конструкции. Помимо этого, суд произведет распределение расходов, связанных с перестройкой жилого помещения между его собственниками, исходя из размера их долей, а также выдаст постановление, согласно которому общая собственность перестанет существовать.