

Как разделить участок в общей долевой собственности?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как разделить земельный участок, находящийся в долевой собственности?



Общая долевая собственность представляет собой владение землей несколькими лицами, которые наделены равными правами на объект и не вправе осуществлять распоряжение им по собственной воле, не получив согласия остальных.

Это означает, что сособственники, по сути, не приходится владельцами определенной доли, и поэтому не могут совершать юридические действия с частью землевладения, так как ее выдел не представляется возможным.

Когда совладельцы объединены близким родством и отношения между ними хорошие, указанный порядок владения не порождает каких-либо затруднений. Но когда приходится делить недвижимость, например, во время расторжения брака, наличие такого объекта приводит к серьезным затруднениям.

Согласно действующему законодательству, любой участник совместной собственности имеет право потребовать выдела доли в общем имуществе.

Как разделить земельный участок, находящийся в общей долевой собственности

По взаимному согласию участников:

- оформите межевание надела, подготовьте план каждого выдела и акт согласования границ участков;

- обратитесь к местной администрации с подготовленными бумагами и получите подпись главы на утверждение проекта относительно новых границ;
- затем посетите комитет по управлению имуществом для получения разрешения на разделение;
- сдайте документацию в Росреестр или многофункциональный центр и получите подтверждение права собственности на разделенные участки;
- при межевании каждый надел подвергается процедуре кадастрового учета, поэтому снова обращаться в Регистрационную палату не придется.

Для Росреестра соберите следующий пакет бумаг:

- документ-основание владения землей (договор дарения, купли-продажи, приватизации и тому подобное);
- кадастровый паспорт каждого объекта;
- письменное одобрение тех лиц, которые являются заинтересованными в образовании отдельных наделов (это могут быть, к примеру, банковские учреждения, в случае нахождения землевладения под залогом).

Каждый новый владелец должен оплатить сумму госпошлины за выдачу документов, которая устанавливается налоговым законодательством.

Судебный процесс является необходимым для тех владельцев земли, которые не в состоянии достигнуть добровольного соглашения о разделе недвижимости. В соответствии с пунктом 3 статьи 252 Гражданского кодекса РФ, предъявление иска доступно любому из совладельцев.

Деление надела, оформленного в долевую собственность, в судебном порядке допускается лишь при учете размера доли каждого участника. Исключение из этого правила заключается в компенсировании доли денежной суммой.

При неделимости землевладения, судом устанавливается порядок осуществления использования. В результате вынесения подобного

акта судом, оформляется схема деления общего участка на отдельные наделы, каждый из которых переходит в самостоятельное владение. Такие собственники правомочны ограждать участки, размещать на них различные сооружения, однако земля продолжит считаться долевой собственностью.

Раздел в принудительном порядке отличается тем, что для этого достаточным является волеизъявление одного владельца. При невозможности сторон разрешить вопрос мирным путем, судебное рассмотрение становится единственным выходом из сложившегося положения.

Подготовка искового заявления

От того, насколько грамотно составлена данная бумага, нередко зависит вынесение решения. По этой причине, если обстоятельства спора непросты, обратитесь к компетентному правоведа.

Исковое заявление должно содержать все существенные стороны ситуации: порядок приобретения земли, ее использование, обозначение принадлежащей каждому сосособственнику доли, предпринятые для устранения проблемы шаги и их последствия.

От полноты и точности изложения напрямую зависит принятие верного решения судьей, рассматривающим дело.

Привлечение эксперта

Когда разделение землевладения, являющегося общей долевой собственностью, происходит принудительно, суд может вынести решение лишь после того, как будет проведена землеустроительная экспертиза.

Специалисты при этом устанавливают границы объекта спора, а также определяют вид права, линии застроек, предписания, вынесенные градостроительным регламентом, разнообразные аспекты экологического, технического и иного плана, после чего предлагают несколько путей разделения участка либо порядка его

использования.

Процесс деления возведенных на территории надела строений тоже предусматривает проведение экспертизы.

Уже было отмечено, что раздел участка допустим лишь вместе с постройками, но для этого не всегда имеется техническая возможность. Признание пригодности части жилого помещения для проживания подразумевает, что она должна отвечать определенным требованиям: изолированности, оснащенности отдельным входом, удобствами и коммуникациями.

Если строение возводилось при участии всех собственников, специалисты еще при проектировании советуют предусмотреть возможность его деления, однако это происходит довольно редко, поэтому дом, который не подлежит переоборудованию, вероятнее всего, признают неделимым.

Инженеры, после изучения ситуации, разъясняют возможные варианты разделения или использования недвижимости, после чего определяется самый подходящий.

Если ни один из них совладельцев не устроит, суд самостоятельно устанавливает способ, но при этом участники процесса имеют право на обжалование вынесенного акта. Обычно в качестве главного основания для разрешения дела судом выступают заключения экспертов, а для исполнения процедуры привлекаются инженеры, с которыми уже был опыт работы.

Тем не менее, истец вправе ходатайствовать о проведении экспертизы определенной организацией или конкретным лицом. При возникновении такого желания, предъявите государственному органу копии бумаг, подтверждающих правомочность предлагаемого эксперта на проведение такого рода работ, обозначьте его место работы и расценки за оказываемые услуги.

Исходя из заключения, сделанного экспертом, судом предлагается способ разделения участка или назначается порядок использования:

- деление надела. Такой метод выступает в качестве основания для появления новообразованных земельных владений. При наличии судебного решения, вызовите специалистов для оформления плана межевания, поставьте участок на кадастровый учет и зарегистрируйте возникшее право;
- определение порядка использования. Конечно, при испорченных отношениях владельцев, это не самый лучший вариант разрешения проблемы. Судом этот факт обязательно учитывается, а также принимается во внимание размер принадлежащих долей и условия пользования наделом. Однако лицам при этом все же вынуждены не только соседствовать, но и обладать общей собственностью.

В таком случае оптимальным может оказаться вариант, при котором один из собственников в судебном порядке выделяет свою долю в натуре для ее последующего отчуждения. Если Вы выбрали такой путь, то помните о том, что остальные совладельцы обладают преимущественным правом покупки такого имущества.

В обеих ситуациях, как при разделе земли по взаимному согласию сторон, так и при делении в судебном заседании, заранее подготовьте необходимый комплект бумаг, который является важным моментом при процедуре выделения долей.

Обязательно предоставьте свидетельство, подтверждающее право общей долевой собственности. Этот документ требуется на любой стадии судебного процесса о делении земельного владения между собственниками. Эта бумага является доказательством правомочий владения, пользования и распоряжения участком.

Позаботьтесь о наличии кадастрового паспорта, обозначающего границы недвижимости. Его наличие обеспечивает возможность раздела земельного владения.

При помощи технического паспорта определяется категория участка, порядок пользования им и прочее. Поэтому обязательно приобщите его к формируемому пакету.

Также предоставьте Ваш гражданский паспорт. При взаимной договоренности с остальными землевладельцами, приложите также их документы. Если кто-то из участников процедуры не согласен на раздел, постарайтесь собрать хотя бы те бумаги, которые возможно.

При подаче судебного иска, составьте его в письменной форме и сопроводите заявление копиями вышеуказанной документации.

Выделение принадлежащей доли в самостоятельный объект может происходить лишь при выполнении таких требований:

- сформированный надел и земля с измененными границами должны обеспечивать свободный доступ к проходу и проезду общего пользования;
- в границах нового землевладения не должны присутствовать клинья, а также наложения на границы общей территории;
- параметры земли должны отвечать предусмотренным в конкретном субъекте требованиям о минимальном размере для наделов и установленного вида пользования участком.

Когда доля землевладения очень мала, выделить отдельный участок из нее нельзя, в таких обстоятельствах владеющему ей гражданину компенсируется ее стоимость другими собственниками, и его правомочия по отношению к этой доле прекращаются на основании пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса РФ.

Для различных земель предусмотрена различная минимальная площадь:

- для садоводства либо огородничества – 4 сотки;
- для дачного строительства – 6 соток;
- для ведения крестьянского хозяйства – 15 соток;
- для личного подсобного хозяйства – 10 соток.

Обозначенные параметры могут варьироваться в зависимости от установлений региональных правовых актов.

При межевых работах по выделению параметры создаваемого надела

могут быть отличны от размера доли ввиду определенных характеристик рельефа и состава почв, об этом кадастровые инженеры при оформлении заключения делают особые отметки на основании пункта 5 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 N 101-ФЗ.

Если в результате выдела доли может быть нанесен серьезный вред хозяйственной деятельности всего землевладения, суд правомочен запретить проведение процедуры, не учитывая размер принадлежащей доли.

Сколько стоит разделить участок в общей долевой собственности

При делении надела, который находится в общей долевой собственности, стоимость может различаться. Большая часть при проведении мероприятия приходится на осуществление кадастровых работ. Их цена устанавливается исходя из конкретного субъекта, особенностей местности, и может обойтись в десятки тысяч рублей.

Подача искового заявления предполагает уплату государственной пошлины, которая при делении недвижимости определяется с учетом цены иска. При этом законодатель ограничивает ее минимальный и максимальный размер.

Помимо этого, потребуется оплата пошлины в размере 200 рублей за изготовление кадастрового паспорта и проведение государственной регистрации права собственности на имущество в сумме 350 рублей.