

Выдел земельного участка из общей долевой собственности

[Главная](#) » [Земля](#) » Выдел доли земельного участка в натуре из общей долевой собственности



Довольно часто встречаются ситуации, при которых в отношении одного земельного участка пытаются реализовать свои права собственников несколько владельцев. Такие земли считаются территориями, находящимися в долевой собственности. Изучите права каждого собственника на его долю в составе земель общего пользования.

Выделение участка из общей долевой собственности

Чтобы инициировать работы по выделению части земельного надела из состава общей долевой собственности, необходимо оплатить услуги организации, которая собирается осуществить выдел. При этом заранее подготовьте документы, необходимые для осуществления данной процедуры.

Выбранные специалисты на основании полученных от заказчика бумаг создают план расположения участка. Для этого чаще всего используются публичные кадастровые интерактивные карты. Составив проект и план проведения работ по межеванию, специалисты выезжают на местность и уже непосредственно осуществляют работы на участке.

Существуют правила выдела земельного надела из общей собственности, если присутствует несколько владельцев общего долевого надела земли:

- Каждый участок земли, полученный при разделе общей

территории, обязательно должен выходить на дорогу общего применения;

- Границы участков должны быть определены таким образом, чтобы избежать появления ломаной линии границы территории каждого из них;
- Участки, полученные при выделе, не должны пересекаться или совпадать частями с другими территориями соседей или друг с другом.

Если вышеперечисленные условия не соблюдаются, процесс межевания будет прерван до момента приведения в соответствие условиям текущего положения участков.

Чтобы осуществить межевание участков, специалисты осуществляют геодезические исследования, зафиксируют визуально участок земельного массива, сравнят фактические границы со стандартом и приведут в соответствие данные о характеристиках участка. Далее, проводится процедура формирования границ участков, которые зафиксируют выделенные части долевой собственности.

После фиксирования границ участков, собственники вновь образованных наделов получают право распоряжаться своими землями в полной мере.

Чтобы на местности зафиксировать положение межевых меток, определенных обязательной процедурой межевания, зафиксируйте специальными колышками места установки точек границ. Далее, такие колышки заменяются стационарными конструкциями (чаще всего в виде труб, которые бетонируются в земле), эти объекты не подлежат перемещению, сносу или сдвигу по территории.

Границы земель, полученных межеванием, определяются юридически и вносятся в специальный документ, который выдается после проведения межевых работ собственнику выдела.

Выделение участка земли по инициативе владельца доли из общего земельного надела осуществляется следующим путем:

- Желаящий выделить свою долю из состава общих земель

гражданин объявляет проведение собрания всех владельцев общего земельного долевого массива;

- По итогам собрания нужно составить и подписать специальный протокол с утверждением права собственника доли сформировать свой участок путем выдела его доли. Подписать разрешение на получение выдела должны все собственники земельного надела;
- Инициатор осуществляет поиск подрядчика и составляет договор на проведение межевых работ по выделу участка;
- После осуществления межевания инженер согласовывает результат определенных границ с собственниками общего надела, собственниками соседних участков и с инициатором межевания;
- Согласованный план межевания проходит согласование в Кадастровой палате;
- После регистрации в кадастре участку земли присваивают адрес;
- После всего владелец выделенного участка земли регистрирует свои права в Росреестре, чтобы получить возможность распоряжаться своей долей.

Всех собственников общего участка земли необходимо информировать за месяц до начала проведения собрания. Однако, уведомление не должно поступить владельцам данного надела позднее, чем за 10 суток до проведения собрания.

Чтобы доказать свою позицию и право на выделение доли из состава общей земли, владелец участка должен подготовить документы, в которых отражаются следующие данные:

- Межевой план-схема с координатами границ предполагаемого выдела земельного участка;
- Сумме компенсации, если размер доли в составе общей долевой собственности уменьшается с целью обеспечения функционирования оставшейся долевой собственности.

Межевые работы вправе осуществлять специальная организация, кадастровый инженер или специалист, который имеет необходимую

лицензию для такого рода деятельности. После межевания проводится собрание собственников земельного надела, в состав которого входит выделенный участок земли.

Убедитесь, что на собрании присутствуют следующие обязательные лица:

- Кадастровый инженер;
- Владельцы общего долевого объекта собственности;
- Владельцы или пользователи соседних смежных участков;
- Заказчик проведения межевых работ.

После проверки присутствия всех обязательных участников собрания кадастровый специалист предлагает общему вниманию участников проработанный план по межеванию земельного надела. Если участники собрания согласны с границами территории, выделенной из состава общего долевого имущества, то они должны поставить свою подпись на акте о проведении работ по межеванию.

Если план межевания одобрили на собрании совладельцев участка земли, то подайте заявление на его утверждение в Кадастровую палату.

Вместе с заявлением необходимо подать следующие бумаги:

- Итоговый документ собрания совладельцев земельного надела;
- Результат деятельности кадастрового инженера, сформулированный письменно;
- Документ о согласовании плана межевания участка с владельцами смежных территорий;
- Документы, которые подтверждают права инициатора на долю в общем земельном участке;
- Документы в отношении общего надела земли и оснований его приобретения;
- Удостоверение личности инициатора процесса межевания и копию этого документа.

Сотрудники Кадастровой палаты принимают решение в течение 15 дней. Если решение положительное, через указанное время инициатор получает кадастровый паспорт. В этом документе обязательно проверьте наличие полного адреса земельного участка, точные координаты контрольных точек границ нового участка земли.

Имейте в виду, что при этом обязательно оформляется кадастровый паспорт на участок земли, который остается в составе общей долевой собственности после выдела упомянутого участка.

Чтобы далее провести процесс регистрации прав собственности в отношении выделенного участка из состава общей собственности, нужно подготовить следующие бумаги и подать их в Росреестр:

- План по межеванию территории;
- Итоговый документ с принятым решением собственников участка, составленный в ходе собрания дольщиков;
- Кадастровый паспорт;
- Документ о праве на распоряжение долей в составе общего надела;
- Документы, которые дают право инициатору межевания претендовать на получение в собственность доли в земельном наделе;
- Оригинал и копия удостоверения личности собственника нового участка земельного массива;
- Если применяются услуги представителя, то нужно приложить доверенность, заверенную нотариально.

На документе, где изображен план межевания, необходимо указать подписи заинтересованных сторон и кадастрового инженера.

В течение трех недель инициатор получения выдела из состава общего участка земли получит свидетельство о праве собственности на сформированный участок земельного массива.

Существуют ситуации, при которых единственным способом решения земельного вопроса остается обращение в суд:

- Документов, на основании которых можно определить права дольщиков в отношении земельного надела, не найдено;
- В отношении пользователя земельным наделом в документах нет сведений о его праве на долю в общем имуществе;
- Потребность по суду признать право наследника на данный участок земли;
- Несогласие других собственников общего земельного надела на выделение участка земли, отказ в согласовании границ с владельцами соседних территорий;
- Несоставленное согласие между совладельцами о размере доли;
- Запрещение на выделение участка со стороны органов исполнительной власти поселения;
- Спорные ситуации с соседями, которые не получается уладить мирным путем.

Основанием для подачи заявления в суд могут стать любые нарушения действующего законодательства в отношении собственника земельного участка.

После получения решения суда в письменном виде нет необходимости регистрировать итог судебного постановления в других органах, так как решение суда носит правоустанавливающий характер и обязательно для исполнения.

Для подачи заявления в судебную инстанцию, определите, к какому районному суду относится спорный участок земли. Далее, сформулируйте и подайте заявление установленного образца в приемную суда.

На окончательную стоимость затрат при осуществлении выдела земельного надела из состава общей долевой собственности влияет множество факторов:

- Регион и район расположения земельного участка;
- Кадастровая стоимость участка земли;
- Затраты на проведение геодезических работ;
- Размер выдела из состава общей собственности;

- Особенности и характеристики поселения, к которому принадлежит надел;
- Категория и вид разрешенного землепользования в отношении участка общего земельного надела.

Для участка, размер которого не превышает 9 соток, стоимость межевания и формирования отдельного участка составит 8000 – 10000 рублей. Для выделения земельного участка из состава земель сельскохозяйственного или промышленного назначения, расположенного за пределами территории поселения, стоимость может быть снижена.

Регистрация прав собственности на земельный участок после выдела доли

Чтобы право собственности в отношении полученного участка зарегистрировать, необходимо собрать документы о том, что процесс межевания завершен.

К таким бумагам относятся следующие:

- Проектные работы по проведению межевания;
- Документ о том, что соседи согласны с определенными границами нового участка;
- Разрешение от дольщиков на выделение участка в натуре из состава общего долевого имущества;
- Документ, подтверждающий факт размещения на местности межевых знаков.

Перечисленные документы регистрируются для получения кадастрового паспорта в Кадастровой палате.

Далее, чтобы зарегистрировать права собственника на выделенный участок земли, подготовьте следующие бумаги:

- Документы о правах собственности на участок земли;
- Кадастровый паспорт;
- Акт об установлении стационарных знаков межевания

территории.

В Росреестре подайте заявление о регистрации права собственности в отношении участка, передайте под расписку документы и копию паспорта собственника.

Делая вывод, учтите, что при выделе земельного надела из состава общей собственности, важно забрать межевое дело у геодезистов, проводивших работы. Именно акт межевания является правоустанавливающим основанием для определения условий появления права собственности в отношении нового участка. Кроме этого, межевое дело поможет узнать полные характеристики полученного земельного участка.