

Выделение доли земельного участка в натуре по закону РФ

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



Раздел имущества сопровождается спорами относительно объектов недвижимого имущества. Сложность заключается в том, что некоторые собственники могут настаивать на выделении доли в имуществе в натуре, другие требуют денежный эквивалент своей доли. Фактически реализовать выделение доли в натуре допустимо при согласии всех собственников на такой тип сделки.

Как выделить долю земельного участка в натуре

Если собственников участка больше одного, надо составить согласие на раздел этого участка. Каждый совладелец земли должен письменно выразить согласие на проведение раздела земли с целью формирования нескольких наделов, передаваемых в частное владение после раздела.

Если хотя бы один собственник земли против выделения доли в натуре, то решение спора переходит в судебную инстанцию.

Изучите последовательность выделения собственности в натуре с формированием участка:

- Владелец, осуществляющий выделение собственного участка из границ территории совместного пользования, объявляет дату, когда состоится общее собрание владельцев земли;
- По итогу составляется протокол собрания в зависимости от цели, в котором зафиксировано согласие собственников территории на выведение участка земли в пользу

инициатора собрания для оформления индивидуального надела. Протокол должен быть подписан всеми собственниками земли;

- Инициатор мероприятия осуществляет оформление действий по межеванию участка, сформированного из общей территории;
- Специалист проводит согласование положения границ образуемого участка с соседними владельцами территорий, затем фиксирует пределы территории документально;
- Составленный план по межеванию сформированного участка передается в службу кадастрового регулирования для подписания;
- Затем участок земли получает адрес местоположения;
- Затем осуществите постановку на учет участка в Росреестре или в отделениях МФЦ.

Обычно собственников информируют о проведении собрания за месяц до назначенной даты, минимум за 10 суток до дня собрания. Инициатор собрания представляет подготовленные документы по расположению границ участка, который планируется к выведению из территории общего применения. Владелец выделяемого участка обязан предоставить сведения о размере выделяемой части земельного массива.

Если земля, принадлежащая владельцу, по решению собрания выделяется из общей территории, но при этом сокращена по площади, тогда дольщик может требовать компенсацию в денежном эквиваленте. Решение о сокращении участка владельца может быть обусловлено тем, что оставшаяся часть земли будет эксплуатироваться не в полной мере.

Межевание участка, выведенного из общей территории, может осуществить лицензированный специалист. Чаще всего применяют услуги кадастровых инженеров, которые выезжают на место межевания со всем необходимым оборудованием.

Результат межевания обсудите на собрании собственников земли и территорий, расположенных в непосредственной близости.

Непосредственное участие в собрании должны принимать следующие лица:

- Лицензированный специалист, имеющий право осуществлять межевание;
- Сособственники общей территории земли;
- Владельцы территорий, которые соприкасаются границами с формируемым участком;
- Владелец участка, который выводит его в натуре из состава общей территории.

Кадастровый специалист формирует и согласовывает проект межевания нового участка, который выносит на обсуждение на собрании. В случае если возможные границы участка одобрены всеми на собрании, убедитесь в том, что все участники поставят подпись в документе о вновь зафиксированных пределах участка.

Знайте, что при выведении участка земли в натуре из состава общей территории, предусмотренной для ведения сельскохозяйственной деятельности, процедуру согласования границ с совладельцами земель проводить нет необходимости, так как они уже письменно согласились на выделение доли собственника в натуре.

Согласованный собственниками и соседями план определения границ участка передается в кадастровую службу на подписание.

Могут понадобиться следующие бумаги:

- Документ с результатами общего собрания собственников земли;
- Документ, который составлялся кадастровым специалистом по итогу межевания;
- Бумаги по согласованию плана межевания участка земли;
- Документы, позволяющие подтвердить право долевой собственности на общую территорию земли;
- Свидетельство, фиксирующее указанное выше право;
- Копии всех страниц паспорта гражданина РФ, который инициировал процесс выделения доли в натуре.

Кадастровая палата выносит решение по истечении 15 суток. Если план межевания подписан, то владелец участка получает на руки кадастровый паспорт на землю, выделенную в натуре из состава общей территории. В документе указывается адрес местоположения оформленного участка и координаты его границ.

Знайте, что оставшаяся часть земли оформляется соответственно. Выдается новый кадастровый паспорт на оставшийся участок долевой собственности, в котором фиксируются новые параметры участка и границ.

Далее, отправляйтесь в Росреестр или МФЦ со следующими бумагами:

- Документ, составленный после собрания собственников участка;
- Подписанный план определения границ участка;
- Кадастровый паспорт;
- Свидетельство на право долевой собственности в отношении участка земли, выделенного в натуре из состава общих земель;
- Правоустанавливающая документация;
- Копия паспорта собственника сформированного участка;
- В случае применения услуг третьего лица, необходимо представить доверенность с подписью нотариуса.

Учтите, что на оборотной стороне документа с нанесенным планом межевания, должны присутствовать подписи владельцев соседних участков, подписи совладельцев общего надела земли и кадастрового инженера. Только по истечении 21 дня собственник участка, сформированного из общей территории, получит бумаги на право собственности.

Документ соглашения обычно формируется в период составления плана определения границ участка и их. Если все собственники земли решают оформить собственный участок, выделенный в соответствии с размером доли в общей собственности, то происходит прекращение права долевого владения имуществом.

В соглашение о выделении доли внесите следующие пункты:

- Данные о сособственниках;
- Кадастровые данные общей территории;
- Размер площади участка;
- Данные из ЕГРН относительно территории земли, которую дольщик имеет право выделить в отдельный участок. Фиксируется в процентах от общей площади территории;
- Площадь участка, которая зафиксирована после межевания. Выражается в процентах от общей площади участка;
- Координаты точек изменения угла поворота границ участка, который выделяется в соответствии с размером доли собственника от общей площади земли, и точек, которые получаются после проведения межевания.

Основная цель составления соглашения заключается в предоставлении права дольщику выделить участок земли в натуре, определить границы участка, изменить их в соответствии с межевым планом.

В соглашении после фиксирования всех параметров и характеристик участков необходимо внести запись о том, что условия соглашения являются обязательными для исполнения всеми участниками договора после подписания сторонами.

Если план межевания согласован со всеми сторонами, то собственник выделяемого участка должен отправиться в кадастровую службу и взять с собой следующие бумаги:

- Информация из документов, составленных по итогам собрания сособственников, о решении выделить участок земли из состава общей территории;
- Итоговый документ кадастрового инженера по проведенным работам;
- Сведения из реестра о праве на часть территории общего земельного надела;
- Копия удостоверения личности;
- Копия составленного письменного соглашения о проведении

выделения участка из состава общей территории в натуре.

Через месяц после составления и подписания соглашения владелец выделенного участка имеет возможность зарегистрировать право на землю в Росреестре.

В случае отказа в составлении соглашения собственников на выдел участка земли его владелец имеет право подать иск в суд, чтобы отстоять свое право на оформление индивидуального участка земли.

Обратите внимание на следующие сведения, которые необходимо внести в текст заявления в суд:

- Полное название судебной инстанции;
- Личные и паспортные сведения сторон;
- Технические и кадастровые данные в отношении общего участка земли;
- Письменное требование владельца участка на выделение его доли в натуре в определенном размере;
- Перечисление в письменном виде причин выделения участка земли из общей долевой собственности;
- Документы, доказывающие наличие попыток договориться мирно с совладельцами без привлечения суда.

Владелец участка является истцом, который должен убедить суд в необходимости провести выдел доли в натуре. Обязательно укажите количество попыток урегулировать вопрос без привлечения суда. Доказать это можно путем представления в суд письменных отказов собственников участка, показаниями свидетелей.

Суд обяжет стороны провести судебную экспертизу, по итогам которой будет вынесено решение. Если выдел участка никак не нарушает права собственников в пользовании оставшейся землей, то суд принимает решение в пользу истца.

Если суд принимает решение в отношении участка земли, который не подвергался межеванию, то все перечисленные выше

последовательности действий по межеванию и определению границ необходимо осуществить истцу.

Если при выделении доли собственника в натуре приводит к нарушению функционирования общего земельного участка, приводит к невозможности эксплуатировать оставшуюся территорию в полной мере, то долю в земельном участке выделить в натуре не получится.

В таком случае собственник доли в земельном наделе имеет право требовать компенсацию в денежном эквиваленте, предоставив возможность сособственникам разделить его часть земельного участка между ними.

Делая вывод, поймите, что существует возможность определить и в суде зафиксировать порядок пользования земельным наделом между сособственниками. При этом учтите, несколько собственников будут пользоваться землей в установленном порядке по отдельности, хотя фактически земля останется в собственности сразу нескольких владельцев. Такое решение требует детальной проработки с помощью юристов, чтобы права всех сособственников были соблюдены.