

УДК 332

## **КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В СВЯЗИ С ОБРАЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПУТЕМ ВЫДЕЛА В СЧЁТ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

*Цыкина Т.А., студентка 3 курса факультета агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств*

*Исаев Д.А., студент 4 курса факультета агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств*

*Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший преподаватель  
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

**Ключевые слова:** *земельный участок, сособственники долей, акт межевания, акт согласования.*

*В данной статье рассматриваются кадастровые работы связанные с образованием земельных участков путем выдела в счет долей в праве общей долевой собственности.*

Существующая практика свидетельствует о том, что в настоящее время есть два возможных варианта решения данного вопроса:

- путем заключения добровольного соглашения между сособственниками долей в земельном наделе;
- путем обращения с исковым заявлением в суд.

При этом следует иметь ввиду, что добровольный порядок разрешения спорного вопроса состоит в том, что все стороны, которые являются сособственниками земельного участка, приходят к единому мнению о порядке раздела земельного участка, и никто из них не возражает против выработанного варианта. Кроме того, все сособственники должны иметь оформленные в установленном законом порядке права на свои доли. Обращение в суд понадобится в таких случаях:

- у заинтересованного лица нет подтверждающих документов о том, что оно является сособственником доли;
- все документы у сторон имеются, однако, размер долей указан неверно, или инициатор иска претендует на другой размер доли;
- сособственники долей не пришли к единому мнению по вопросу раздела земельного участка согласно имеющимся на каждого из них долей;
- органы местного самоуправления не дают согласия на раздел участка.

Каким образом производится выдел доли при наличии согласия всех собственников? Процедура заключается в следующем:

- собственник одной из долей, который желает выделить ее из общего участка, инициирует общее собрание всех собственников;

- при достижении общего согласия, все собственники подписывают протокол общего собрания, которым предоставляют разрешение на выдел доли инициатора в отдельный участок;

- затем заказывается межевание участков, которое проводит кадастровый инженер, в процессе него согласовываются границы всех смежных участков;

- акт межевания подписывают все собственники соседних участков и собственник выделяемого земельного надела;

- документы по межеванию участка регистрируются в кадастровой палате, и новому участку присваивается свой кадастровый номер;

- кроме кадастрового номера, земельный участок получает и почтовый адрес;

- новому собственнику земельного участка выдается выписка из Единого государственного реестра недвижимости, которая подтверждает его право собственности на недвижимое имущество.

Некоторые нюансы по порядку выделения доли из общей долевой собственности, которые необходимо знать:

- инициатор выхода из общей долевой собственности должен известить остальных собственников о проведении собрания не позже чем за 10 дней до его проведения;

- на собрании рассматривается вопрос о выделении доли в размере, который определен законодательно. Однако по решению общего собрания, размер доли может быть, как уменьшен, так и увеличен, если это вызывается требованием нормального функционирования остающегося надела. При этом собственник, доля которого уменьшается, должен получить соответствующую денежную компенсацию;

- межевание может проводиться как кадастровым инженером, так и специалистом, который имея лицензию, работает индивидуально.

После окончания работ по межеванию выделяемого надела, результаты работы по согласованию границ смежных участков обсуждаются на общем собрании.

Присутствовать на нем должны: специалист, который проводил работы по межеванию участка; собственники всех смежных участков;

сособственники участка, из которого был выделен надел; собственник доли, которая выделена в отдельный земельный участок.

Результатом проведения общего собрания указанных лиц будет акт межевания, который подписывается всеми участниками, указанными выше. Следует знать, что при выделении доли из земельного участка, который относится к землям сельскохозяйственного назначения, согласовывать границы участка с остальными сособственниками земельного надела не нужно, если они дали свое согласие на выдел доли из общего надела. Данное положение прямо предусмотрено пунктом 3 статьи 13 Федерального закона №101.

После того, как акт межевания был согласован, инициатор выдела вместе с заявлением об его утверждении, предоставляет в Кадастровую палату такие документы:

- протокол общего собрания сособственников надела, из которого произошло выделение доли;
- вывод кадастрового инженера об установлении границ выделяемого земельного участка;
- акт межевания;
- документы, которые подтверждают право собственности сособственников на общий земельный надел;
- копию паспорта инициатора выхода из общей долевой собственности.

Закон отводит специалистам Кадастровой палаты две недели для рассмотрения заявления и прилагаемых материалов.

При принятии положительного решения, собственнику выделенного земельного участка выдается кадастровый паспорт, в котором указаны координаты границ земельного участка, межа с соседними участками и юридический адрес, по которому зарегистрирован образовавшийся участок.

Документом, который подтверждает право собственности на вновь образованный участок, является выписка из ЕГРН, выдаваемая после предъявления следующих документов:

- протокола общего собрания сособственников общего участка о выделении доли инициатору выхода;
- плана межевания участка, который выделяется из общей долевой собственности;
- кадастрового паспорта на новый участок;
- свидетельства, которое подтверждает право собственности на

выделенный участок;

- правоустанавливающего документа на долю в общем земельном участке;

- копию паспорта инициатора выдела;

- если инициатор выделения доли из общего участка действует через представителя, то необходимо представить нотариально-удостоверенную доверенность.

Следует иметь ввиду, что на обратной стороне акта межевания участка должен быть размещен акт согласования, который содержит подписи всех смежных собственников земельных участков, а также специалиста, который проводил межевание.

Особенностью кадастровых работ является образование участка, отдельные части границ которого совпадают с частями границ земельного участка, из которого осуществляется выдел земельного участка в счет земельной доли.

Бывает, что сособственники общей долевой собственности не соглашаются на выход одного из участников. В таком случае, инициатор выделения своей доли из общего земельного участка вправе подать соответствующее исковое заявление в суд, который территориально расположен в границах одного административного района с участком.

Выдел доли из общего земельного участка возможен только при соблюдении следующих требований:

- вновь образуемый участок и общий участок с измененными границами после выдела должны иметь беспрепятственные доступы к проездам и проходам общего пользования;

- межевые границы выделяемого участка не должны иметь клинообразную форму, а также налагаться на границы участка, из которого производится выделение;

- минимальный размер выделяемого участка должен соответствовать законодательно установленным нормам, относящимся к участкам конкретного вида землепользования.

В том случае, если участок, который планируется к выделению, меньше установленных минимальных законодательных требований, что ведет к невозможности в натуре выделить земельный участок из общей собственности, то такому инициатору выделения доли присуждается денежная компенсация.

Данное финансовое возмещение выплачивается остальными собственниками, а право владения долей в общем имуществе прекра-

щается. Данное требование предусмотрено пунктом 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В зависимости от целевого назначения земельного участка, минимальная доля при выделе из общего не должна быть меньше, чем:

- 4 сотки – для садоводства и огородничества;
- 6 соток – под строительство дачи;
- 15 соток – под ведение крестьянского хозяйства;
- 10 соток – под ведение личного подсобного хозяйства.

На уровне регионов данные требования могут изменяться как в одну, так и в другую сторону.

Также следует иметь в виду, что размер доли в процессе межевания может иметь отличие от закрепленного в общей собственности из-за особенностей рельефа общего участка, структуры почвы.

Если такое происходит, то кадастровый специалист делает об этом специальную отметку в своем заключении, что соответствует требованиям пункта 5 статьи 13 Федерального закона №101.

В том случае, если выделение доли может повлечь причинение существенного вреда при ведении хозяйственной деятельности на остальном участке, то суд может вынести решение об отказе в удовлетворении исковых требований. При этом размер выделяемой доли никакого значения не имеет.

#### *Библиографический список*

1. Провалова, Е.В. Повышение эффективности кадастровой деятельности и качества кадастровых работ / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Сяндюков О.И. / Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 16-19.
2. Гавзалелова, М.В. Проблемы земельных отношений, возникающие между собственниками и органами исполнительной власти местного самоуправления / Гавзалелова М.В., Цаповская О.Н. / Материалы международной студенческой научной конференции: В мире научных открытий. 2017. С. 24-26.
3. Провалова, Е.В. Порядок выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельных доле / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Сальников Ю.А. / Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и об-

разование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 29-34.

4. Филиппова, Л.П. Методы прогнозирования рыночной стоимости земли по Нурлатскому району / Филиппова Л.П., Воронова А.А., Цаповская О.Н. / Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. С. 42-45.
5. Цаповская, О.Н. Осуществление государственного земельного контроля за использованием и охраной земель в Ульяновской области / Цаповская О.Н., Провалова Е.В., Ермошкин Ю.В., Ерофеев С.Е., Хвостов Н.В. / Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2016. № 10. С. 26-29.

## **CADASTRAL WORK IN CONNECTION WITH THE FORMATION OF THE LAND BY THE SEPARATION OF THE SHARE IN THE RIGHT OF COMMON OWNERSHIP**

*Tsykina T.A., Isaev D. A.*

**Keywords:** *land, sosobstvenniki shares, an Act, an act of territorial harmonization.*

*This article discusses the cadastral works associated with the formation of land by allotments in through the right share common partial property.*