

Если владельцу нужно выделить сельскохозяйственную земельную долю

Троицкий отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области информирует о порядке проведения правовой экспертизы документов, представляемых для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права на земельный участок, образуемый в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населённого пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства. При приватизации сельскохозяйственных угодий южноуральцам выделялись земельные доли. Если права на долю возникли до вступления в силу Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», то она является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

В указанном законе предусмотрен порядок выдела собственником своей земельной доли. Так, земельный участок может быть образован двумя способами. Во-первых, путём выдела в счёт земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Во-вторых, путём выдела земельного участка в «индивидуальном» порядке, когда участник долевой собственности должен согласовать размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей.

При выделе земельного участка по заявлению участника долевой собственности у него возникает право собственности на образуемый земельный участок, но утрачивается право долевой собственности на изменённый земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на изменённый земельный участок с учётом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Государственные регистраторы Троицкого отдела Управления в ходе правовой экспертизы при постановке на кадастровый учет и государственной регистрации права на земельный участок, выделенный в счёт земельной доли проверяют ряд документов. Это – документы, подтверждающие право собственности на земельную долю или земельные доли: свидетельства о праве на земельные доли, выданные до 21 июля 1997 г. (даты вступления в силу Федерального закона от № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»); выписки из решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий (при отсутствии свидетельства), принятые до вступления в силу Закона № 101-ФЗ; договоры; свидетельства о праве на наследство; судебные акты, вступившие в законную силу.

Основным документом, который подлежит правовой экспертизе по указанной категории дел, является проект межевания. В нем указываются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счёт земельной доли или земельных долей. Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка и сообщение о проведении общего собрания участников долевой собственности на территории Челябинской области публикуются в газете «Южноуральская панорама» и источниках официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. В нашем *городе* таким источником является *газета «Вперед»*. Если в течение тридцати дней со дня извещения от участников долевой собственности не поступят возражения, проект межевания земельного участка считается согласованным.

Госрегистраторами проверяется образование земельного участка в границах земельного участка, предоставленного в общую долевую собственность при приватизации сельскохозяйственных предприятий, на основании документов государственного фонда данных (карт перераспределения земель), находящихся в Управлении.

Кадастровые инженеры при выполнении работ по выделу земельных участков в счёт доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного

назначения подготавливают межевой план на основании проекта межевания земельных участков, решения общего собрания участников долевой собственности о его утверждении либо документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка.

*Алла Рогач, начальник Троицкого отдела
Управления Росреестра
по Челябинской области*