



КАДАСТР – РЕГИСТРАЦИЯ

№ 10, декабрь 2011

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

ГЛАВНАЯ ТЕМА ЗЕМЛЯМ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ – ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ!

Сегодня в Чувашской Республике вопросу выдела земельных участков в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения уделяется особое внимание. В связи с тем, что с июля 2011 года порядок выдела существенно изменился, у владельцев земельных долей и руководителей сельскохозяйственных организаций возникает много вопросов. В одном из номеров нашей газеты (№ 4, июнь 2011) мы подробно описывали действия граждан, желающих выделить свои участки. Предлагаем еще раз обратить внимание на общий алгоритм действий по выделу земельных долей. Сейчас земельные доли могут находиться в собственности не только граждан, но и органов местного самоуправления, которые приобретают их по двум основаниям: в результате признания права собственности в судебном порядке как на невостребованную земельную долю и вследствие отказа собственника земельной доли от своего права на нее.

Когда земля владельцу не нужна

Новшество по невостребованным долям в законодательстве появилось с 1 июля 2011 года, ранее в распоряжение органов местного самоуправления земельная доля могла поступить только в виде уже выделенного земельного участка.

Значительно расширено понятие невостребованной земельной доли. К числу таковых относятся:

1. Земельная доля, собственник которой не распорядился ею в течение трех и более лет подряд;
2. Земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в актах органа местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий;
3. Земельная доля, собственник которой умер, и отсутствуют наследники.

Невостребованной земельная доля не может быть признана, если права на нее зарегистрированы в Едином государственном реестре прав (ЕГРП).

При наличии названных оснований орган местного самоуправления составляет списки лиц, чьи земельные доли могут стать невостребованными. Данный список публикуется в средствах массовой информации для ознакомления и возможности представления собственниками земельных долей возражений. В этой публикации для

всех участников общей долевой собственности размещается информация о созыве общего собрания через три месяца.

Собрание проводится с целью утверждения списка невостребованных земельных долей, а также рассмотрения обоснованных возражений собственников земельных долей по включению их в список.

Если возражения признаны обоснованными, земельные доли из списка невостребованных могут быть исключены. Общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют не менее чем 50% от общего числа участников долевой собственности на этот земельный участок, не включенных в список невостребованных долей. Если список невостребованных земельных долей в течение 4-х месяцев после его опубликования не будет утвержден общим собранием, орган местного самоуправления утверждает его самостоятельно, путем принятия соответствующего акта. После этого необходимо в су-

дебном порядке признать право муниципальной собственности.

Право на земельные доли нужно зарегистрировать в ЕГРП. Схема на стр 3.

Тонкости выдела

Сегодня земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения образуются в основном в связи с их выделом в счет земельной доли.

Выдел земельных участков в счет земельных долей возможен двумя способами, которые независимы друг от друга. Если решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, возможен выдел в индивидуальном порядке.

Когда выдел осуществляется на основании общего собрания, собственнику земельной доли или любому заинтересованному лицу необходимо в письменной форме обратиться к главе о намерении выделить земельный участок, для чего ходатайствует о созыве общего собрания. Информация о про-



ведении собрания должна быть размещена в газете, где публикуются нормативные правовые акты органа местного самоуправления, в сети Интернет и на информационных щитах на территории муниципального образования. Данное собрание созывать не обязательно, однако оно поможет решить ряд организационных вопросов при последующей подготовке проекта межевания.

В частности, можно определить место расположения земельных участков, список собственников земельных долей, намеревающихся выделить участки, рассмотреть вопрос о возможности изменения размеров долей, можно избрать уполномоченное лицо, которое будет представлять интересы собственников земельных долей во всех органах, организациях.

Придя к единому мнению на общем собрании, уполномоченное лицо от имени собственников земельных долей обращается к кадастровому инженеру для заключения договора подряда с целью подготовки проекта межевания земельного участка.

Составив проект межевания земельного участка, кадастровый инженер уведомляет собственников земельных долей о выполненной работе и о приеме возможных возражений.

Письменные возражения подаются кадастровому инженеру или в Кадастровую палату. При наличии возражений спор о размере и местоположении границ земельного участка разрешается в судебном порядке.

Все вопросы – на общем собрании

При отсутствии возражений созывается общее собрание с целью утверждения проекта межевания земельного участка. Для этого нужно, как и в первом случае (схема на стр. 4), обратиться к главе сельского поселения, который публикует соответствующую информацию в СМИ, на информационных щитах и в Интернете.

Между публикацией о созыве собрания и его проведением должно пройти 40 дней. Общее собрание считается правомочным в случае участия в нем не менее чем 20% от общего числа собственников земельной доли либо если присутствующие на собрании участники общего собрания владеют более чем 50% всех земельных долей.

На последнем собрании должен быть утвержден проект межевания земельного участка, а также принято решение о размере долей в праве общей собственности и утвержден перечень собственников выделяемого земельного участка.

Могут решаться иные вопросы, например, избрание уполномоченного лица, если первого собрания не было, сдача участка в аренду. За решение должны проголосовать участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50% долей от общего числа собственников, присутствующих на общем собрании, или большинство участников общего собрания.

Ответственность за организацию проведения общего собрания участников долевой собственности несут органы местного самоуправления, которые проверяют полномочия присутствующих на собрании лиц и обеспечивают допуск участников долевой собственности к голосованию на собрании. Должностные лица органа местного самоуправления председательствуют при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран. Участвуют в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса. Обеспечивают составление перечня участников долевой собственности (в случае его отсутствия), хранение такого перечня и предложений участников долевой собственности об изменении размеров земельных долей, выраженных единым способом в соответствии с положениями статьи 15 Закона об обороте (если ранее данные доли были выражены разными способами). Подписывают протокол общего собрания и обеспечивают составление и хранение протоколов, иных документов общего собрания.

Утвердив проект межевания, у кадастрового инженера нужно заказать межевой план. Один межевой план может быть оформлен на несколько выделенных земельных участков.

Завершающим этапом выделения земельного участка в счет земельной доли, если проект межевания земельного участка утвержден общим собранием, является одновременная подача документов на кадастровый учет и государственную регистрацию в одно из ведомств –

Управление Росреестра по ЧР или Кадастровую палату.

Уполномоченное лицо

Избрание уполномоченного лица сегодня имеет большое значение при выделе земельных участков в счет земельных долей, если выдел проходит по решению общего собрания.

Какие же преимущества назначения уполномоченного лица?

Во-первых, для подачи документов на кадастровый учет и государственную регистрацию не требуется обращение всех собственников выделившегося земельного участка. Во-вторых, не надо всем подписывать договор аренды. В-третьих, в случае смерти одного из собственников земельной доли, который собирался выделить ее совместно с другими сособственниками, в отношении его доли наступает доверительное управление и не надо проходить процедуру выдела сначала, как это было ранее, до 1 июля 2011 года. В данном случае будет зарегистрировано доверительное управление, а не регистрация права умершего. В последующем, при обращении наследников такого лица за государственной регистрацией со свидетельством о праве на наследство на земельную долю, которая вошла в состав выделенного земельного участка, за наследником будет зарегистрировано право в составе выделенного участка с прекращением доверительного управления.

Один в поле

Если по каким-либо причинам проект межевания земельного участка не утвержден общим собранием, выдел осуществляется в индивидуальном порядке. Для этого у главы сельского поселения надо убедиться, что проект межевания земельного участка общим собранием не утверждался. Затем достаточно обратиться к кадастровому инженеру, заключить договор подряда с целью подготовки проекта межевания и межевого плана, который может быть подготовлен на несколько выделенных земельных участков, на основании нескольких проектов.

Проект утверждает сам собственник земельной доли и при





отсутствии возражений временно подает документы на кадастровый учет и государственную регистрацию либо в Управление Росреестра, либо Кадастровую палату.

Отдельно необходимо подчеркнуть, что орган местного самоуправления обязан предоставлять кадастровым инженерам сведения, необходимые для подготовки проекта межевания земельных участков. Для этого орган местного самоуправления также может запросить сведения из государственного кадастра недвижимости и ЕГРП, предоставляемые им Кадастровой палатой и Управлением Росреестра по ЧР бесплатно. Кадастровым инженерам запрашиваемая информация у глав поселения предоставляется бесплатно, за исключением расходов по ксерокопированию документов.

Добровольный отказ

Если собственник земельной доли не желает ею владеть и распоряжаться, у него появилась возможность отказаться от своей доли, и тогда право собственности на нее возникнет у муниципального образования. Сегодня, чтобы отказаться от земельной доли, собственнику достаточно обратиться в Управление Росреестра, подписать заявление и предоставить один из документов – свидетельство о праве на земельную долю, свидетельство о праве на наследство, решение суда и т.д. Управление Росреестра, пре-

кратив право на земельную долю в Едином государственном реестре, регистрирует право собственности муниципального образования по месту расположения земельного участка без заявления органа местного самоуправления и направит уведомление об этом главе сельского поселения.

Прекращение права собственности на земельную долю и государственная регистрация осуществляются бесплатно.

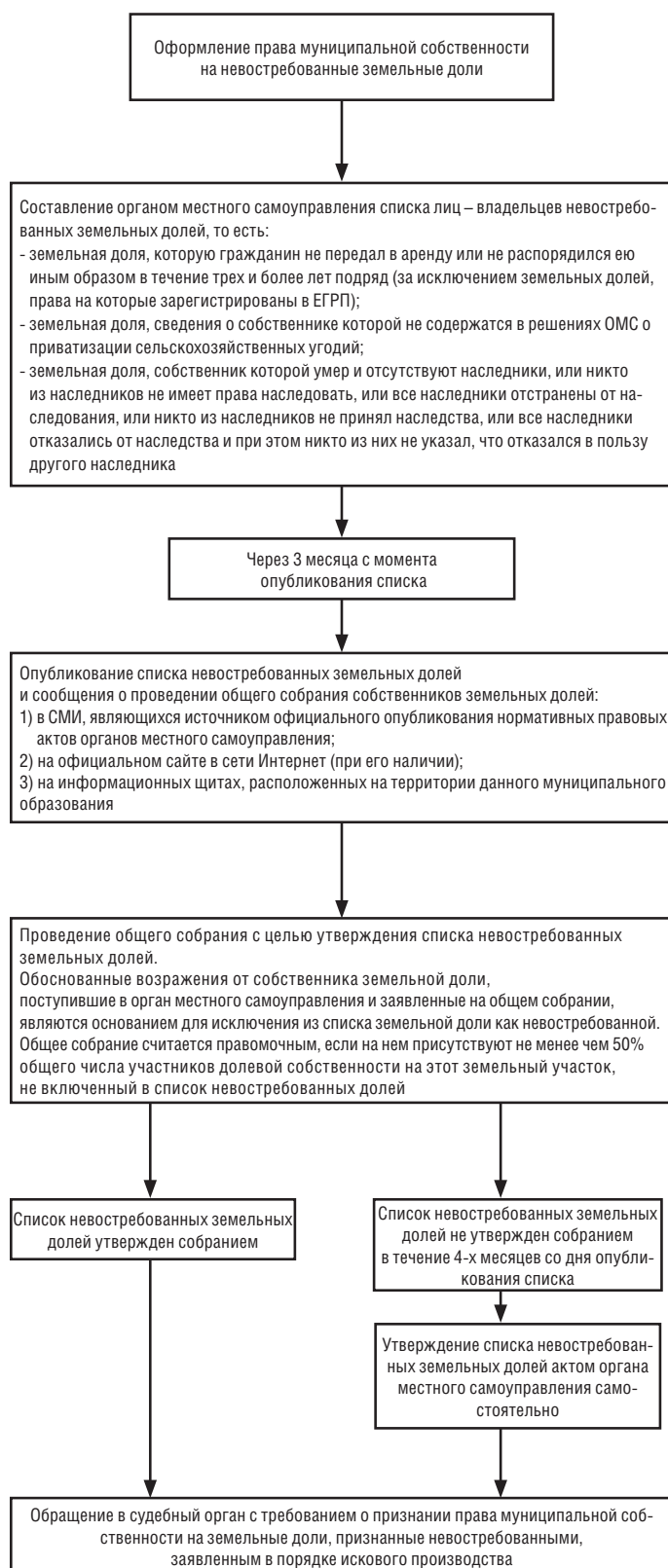
Главное – вовремя распорядиться

Алгоритм действий органа местного самоуправления по распоряжению земельными долями, поступившими в собственность муниципального образования, достаточно прост и в то же время ограничен по времени. **На распоряжение земельными долями муниципалитету отводится всего полгода.** За это время органу местного самоуправления необходимо в средствах массовой информации разместить объявление о продаже земельной доли. При этом выкупить ее могут только сельскохозяйственная организация и КФХ, использующие этот земельный участок. То есть организации, которые могут документально подтвердить, что земельный участок, в который входит продаваемая земельная доля, ими обрабатывается, возделывается на законных основаниях, например, у них есть надлежаще оформленный договор аренды. Через шесть месяцев с момента возникновения права собственности на земель-

ную долю (если никто не изъявил желание выкупить ее) орган местного самоуправления обязан осуществить выдел земельного участка в счет земельной доли. **На процедуру выдела отводится еще полгода.** Процедура выдела муниципалите-

том земельной доли аналогична процедуре выдела земельного участка в счет земельной доли гражданами. При этом выдел таких земельных долей осуществляется, в первую очередь, из неиспользуемых земель и земель худшего качества.

СХЕМА ПО НЕВОСТРЕБОВАННЫМ ЗЕМЛЯМ



АКТУАЛЬНО НА ОСНОВАНИИ КАКИХ ДАННЫХ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ РАЗМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВЫДЕЛЯЕМОГО В СЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ?



Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, отражается в проекте межевания земельного участка, подготовленном кадастровым инженером. В свою очередь, в проект межевания земельного участка сведения о размере земельного участка вносятся на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю, в порядке, установленном статьей 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

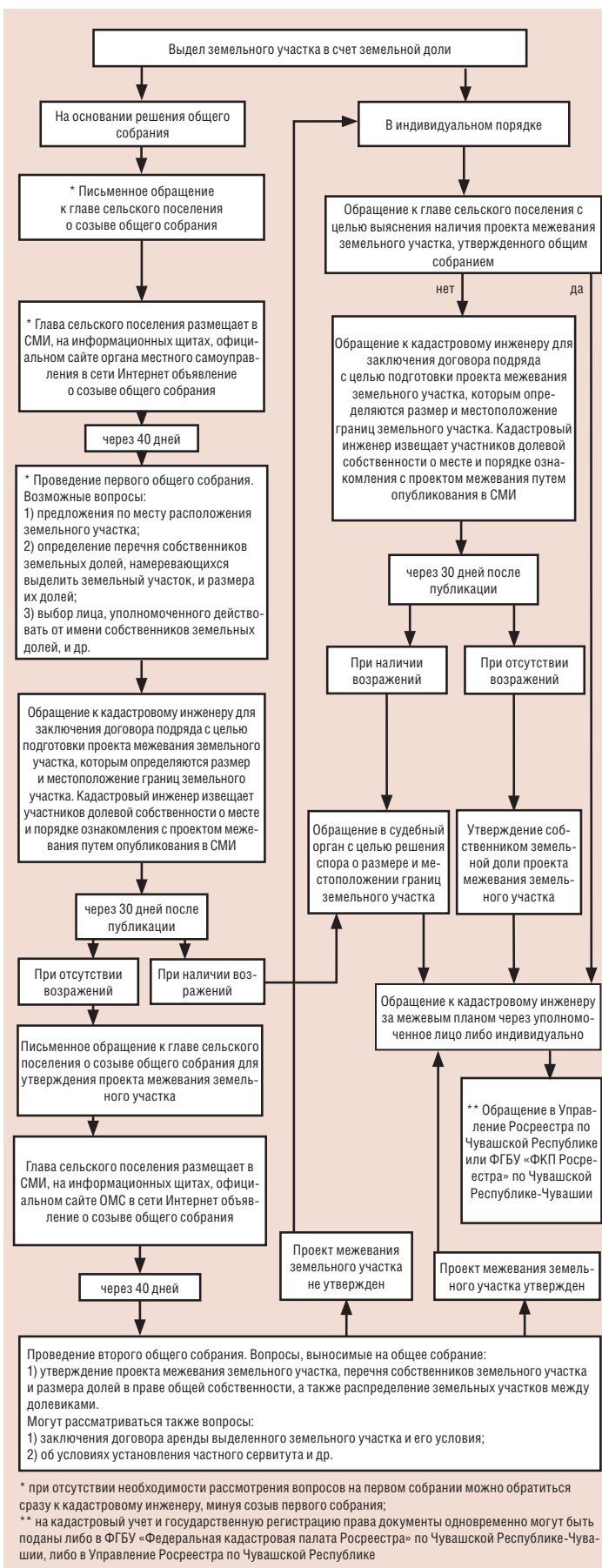
Площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если при выделе учитывалось состояние и свойство почвы выделяемого земельного участка и участка, из которого он образуется.

В любом случае одним из требований действующего законодательства к образованию земельных участков является соответствие образуемых земельных участков предельным (максимальным и минимальным) размерам. Если указанное требование будет нарушено, орган кадастрового учета примет решение об отказе в постановке на государственный кадастровый учет образуемых земельных участков в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости». Статья 6 Закона Чувашской Республики «Об обороте

земель сельскохозяйственного назначения в Чувашской Республике» предусматривает, что минимальный размер выделяемого земельного участка не может быть меньше размера пашни, которая входит в состав данной земельной доли.

Максимальный же размер площади выделяемого земельного участка не должен превышать площадь такого земельного участка, указанную в утвержденном проекте межевания земельного участка, более чем на 5%.

Следует также учитывать, что собственник земельной доли вправе выделить земельный участок площадью больше или меньше площади, указанной в правоустанавливающем документе, при этом право на земельную долю прекратится полностью. Выдел земельного участка в счет оставшейся у участника земельной доли, если ранее 01.07.2011 было зарегистрировано его право собственности на выделенный в счет земельной доли земельный участок меньшей площадью, возможен при условии соблюдения требований к предельным минимальным размерам образуемого земельного участка, то есть учитывая, что общая площадь такого земельного участка будет не меньше размера пашни, которая входит в состав земельной доли, установленной при приватизации сельскохозяйственных угодий. Если оставшаяся земельная доля меньше размера пашни, то выделяться можно несколькими участниками.



Учредитель:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике
г. Чебоксары, ул. К. Маркса, д. 56
тел.: (8352) 62-17-53 (приемная)
21_upr@rosreestr.ru

Главный редактор:

Руководитель Управления Росреестра по ЧР Карпеева Е.В.
Ответственный за выпуск:
Главный специалист-эксперт организационно-контрольного отдела
Иванова М.Б.
тел.: (8352) 62-90-44

Дизайн и печать:

ООО «НН ПРЕСС»
г. Чебоксары, пр. Машиностроителей, 1с,
тел./факс: (8352) 28-26-00, 28-26-28, 63-14-89
e-mail: mail@nnpress.ru, design@nnpress.ru

Тираж 999 экз.

Бесплатно.
Формат А4.
Подписано в печать 10.01.2012
Время – 12.00
Заказ № 5481