

Омский Росреестр о порядке определения размеров земельных долей в землях сельскохозяйственного назначения

Вопрос определения размеров земельных долей участников долевой собственности, сохраняющих право долевой собственности на измененный земельный участок сельскохозяйственного назначения после выдела из него земельной доли, актуален, так как с ним обращаются в Управление Росреестра Омской области граждане и главы администраций сельских поселений региона в связи с неверным начислением налогов либо отсутствием у налогового органа возможности начисления налога, а также сложностями, возникающими при оформлении гражданско-правовых сделок и выделах земельных долей.

Особенности образования земельных участков при выделе земельного участка в счет доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности, регламентированы Земельным кодексом Российской Федерации.

При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом, земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел данного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Особенности выдела земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения установлены федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее – Закон об обороте земель).

Участник или участники долевой собственности на земельный участок вправе из земель сельскохозяйственного назначения выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или на основании решения самого собственника земельной доли.

При этом, в ст. 13 Закона об обороте земель приведены требования, которые должны быть соблюдены для осуществления выдела земельной доли из земельного участка сельскохозяйственного назначения, например, необходимо определить перечень собственников образуемых земельных участков, размеры их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки, размер и местоположение границ выделяемого земельного участка. Необходимость определения размеров изменившихся

земельных долей в праве долевой собственности на измененный земельный участок в данные требования не входит.

Таким образом, отсутствие установленного Законом об обороте земель порядка определения размеров земельных долей в землях сельскохозяйственного назначения представляет собой пробел в правовом регулировании.

Гражданским кодексом Российской Федерации установлен порядок раздела имущества, которое находится в общей собственности. Так, имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. При отсутствии такого соглашения участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

В статье 47 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" установлены особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно пункту 9 названной статьи в ЕГРН в отношении земельного участка, из которого были произведены выделы земельных долей, органы регистрации прав, без заявлений оставшихся участников общей долевой собственности, вносят изменения в части размеров земельных долей, принадлежащих им, только при наличии в документах, представленных для государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при его выделе в счет земельной доли или земельных долей, сведений об установлении или изменении размеров долей в праве общей долевой собственности на исходный земельный участок в виде простой правильной дроби оставшихся участников общей долевой собственности (в том числе на основании решения (протокола) общего собрания участников общей долевой собственности на исходный земельный участок).

Из системного толкования приведенных норм законов можно сделать вывод, что изменение размеров земельных долей участников общей долевой собственности может быть осуществлено и на основании соглашения, заключенного между ними, в случае если таким соглашением будут определены размеры земельных долей с учётом измененной площади земельного участка. Изменение размера долей возможно также на основании решения (протокола) общего собрания собственников земельного участка в случае, если этот вопрос на нем рассматривался. Пересчет размеров земельных долей участников общей долевой собственности не входит в компетенцию органа регистрации прав – уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти и его территориальных органов, а полностью зависит от действий правообладателей земельного участка, находящегося в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, изменения размеров земельных долей будут внесены в сведения ЕГРН в том случае, если в орган регистрации прав поступят вышеуказанные документы.

**Светлана Захарова,
главный специалист-эксперт
отдела повышения качества данных ЕГРН
Управления Росреестра
по Омской области.**