

## Споры по земельным долям (паям).

Каждому бывшему работнику сельскохозяйственных предприятий в начале 1990-х годов предоставлялся в общую долевую собственность земельный участок для сельскохозяйственного использования. Участок располагался в пределах данного предприятия и больше известен как «земельный пай» (земельная доля). Границы земельных паев чаще всего не определялись на местности и выделялись гражданам в общем земельном массиве. В настоящее время для того чтобы определить границы своего участка и закрепить правовой статус «собственность» на земельную долю (тем самым защитить ее от изъятия государством) необходимо пройти процедуру выдела земельной доли, которая определена Федеральным законом №101-ФЗ от 24.07.2002г. "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон об обороте).

С чем могут столкнуться обладатели земельного пая, которые пока не намерены выделить свой участок? Как правило, изначально выделяются самые привлекательные и ценные земли, оставляя другим участникам долевой собственности земельный участок худшего качества. Чтобы избежать этого, участники долевой собственности должны использовать способы защиты от захвата своих земель, которые зависят от того, как будет проведена процедура выдела.

Существует два варианта выдела земельной доли.

Первый – посредством проведения общего собрания участников долевой собственности, которым должен быть утвержден проект межевания (документ определяющий размеры и местоположение границ выделяемого земельного участка) и перечень собственников с указанием размера их долей. В этом случае правообладатель исходного земельного участка (из которого образуются другие земельные участки путем выдела доли), имеет право ознакомиться с этим проектом межевания до его утверждения и в случае несогласия с местоположением образуемого земельного участка представить предложения о его доработке. При этом нужно знать, что срок ознакомления с проектом межевания земельного участка не может быть менее чем тридцать дней до дня его утверждения.

Второй – подготовка собственником земельной доли проекта межевания и его единоличное утверждение, с последующим согласованием с другими участниками долевой собственности. Для этого в средствах массовой информации, установленных действующим законодательством (на территории Липецкой области источником опубликования является «Липецкая газета» и местные (районные) газеты по месту расположения земельного пая) публикуется извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков или направляется участникам долевой собственности лично. Данное извещение должно содержать сведения о заказчике работ, о кадастровом инженеру, подготовившем проект межевания, кадастровый номер и адрес исходного земельного участка, порядок ознакомления с проектом межевания земельных участков, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться, а также сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами обоснованных возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого участка.

После опубликования извещения кадастровый инженер должен обеспечить правообладателям исходного земельного участка возможность ознакомления с проектом межевания в течении 30 дней до дня его утверждения по адресу, указанному в извещении.

Если Вас (собственника земельного пая) все устраивает и не возникает споров по местоположению, никаких мер предпринимать не нужно. Законом предусмотрено, что если от участников долевой собственности не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка, проект межевания земельного участка будет считаться согласованным. Кадастровый инженер в этом случае обязан составить заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

Если же каким-то образом ущемлены Ваши интересы, то в течении 30 дней со дня извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания, Вы можете направить возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект, а так же в орган кадастрового учета по месту расположения такого участка (Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области по адресу: г. Липецк, проезд Боевой, д.36). В Ваших возражениях необходимо указать: фамилию, имя и отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность, причины несогласия с предложенными размерами или местоположением границ выделяемого земельного участка (с обоснованием данных причин), кадастровый номер исходного земельного участка (данная информация должна быть указана в извещении и проекте межевания). В связи с тем, что возражение выдвигается на конкретный проект межевания, - рекомендуем указать так же реквизиты газет, в которых было опубликовано извещение. К возражениям обязательно должны быть приложены копии документов, подтверждающих Ваше право на земельную долю.

Возражения, поступившие в указанный срок и оформленные соответствующим образом, будут учитываться как при оформлении документов о межевании, так и при осуществлении государственного кадастрового учета. Если спорный вопрос между дольщиками не будет разрешен, споры о местоположении выделяемого земельного участка подлежат рассмотрению в судебном порядке.

Подводя итоги, можно сказать, что возможность остаться с земельным участком, местоположение которого Вас не устраивает, будет минимальной, если все меры предпринять вовремя и в соответствии с требованиями Закона об обороте земель сельхозназначения.

**Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Липецкой области Т.В. Мельникова**