

Порядок раздела земельного участка являющегося общедолевой собственностью под многоквартирным домом

Владея и распоряжаясь земельным участком, оценивая его площадь и прикидывая возможности перспективного использования, собственник земельного надела порой размышляет о том, что вряд ли возникнут проблемы, если участок придётся разделить на две или несколько частей, чтобы продать одну из них или подарить, оставить в наследство, отдать, при семейном разводе, если так случится, или выделить долю, когда у земельного участка несколько собственников.

Участки, не теряющие своей сущности после их раздела на меньшие территории, относятся к делимым. Образующиеся новые участки соответствуют нормам того целевого назначения, что и исходный участок.

Участки, раздел которых может вызвать нарушение режима использования, требующего изменения целевого назначения, являются неделимыми.

К примеру, участок для ИЖС, даже при наличии на нём дома, в котором проживают 2 семьи, можно разделить, но выполнить это придётся совместно с разделом дома. Тем не менее, от размера получающихся частей участка будет зависеть, останутся они ли в долевой собственности (то есть исходный участок оказался неделимым) или могут стать самостоятельными (исходный участок - делимый).

Участок под многоквартирным жилым домом неделимый - его можно разделить только в долях между собственниками жилья пропорционально площадям их квартир, так как выделить земельные доли в самостоятельные участки (реальные доли) не получится ни физически, ни юридически, ведь невозможно выделить в натуре квартиру, скажем, на 8-м этаже многоквартирного дома вместе с частью земельного участка. Такая же ситуация будет и с земельными участками и помещениями в производственных и административных зданиях.

Кроме перечисленных обстоятельств, на возможность раздела участка серьёзным образом влияет наличие наложенных на него обременений, которые могут распространяться или на всю территорию участка, или затронуть только её часть. В зависимости от этих обстоятельств участок может быть неделимым, так как из-за обременений на его раздел будет наложен запрет, и делимым, если существующие обременения не становятся препятствием для раздела.

В числе обременений могут быть:

- обременения, связанные с правом пользования землёй (сервитут, запрет на размещение объектов в охранных зонах и т.д.);
- ограничения по распоряжению участком (ипотека, долгосрочная аренда свыше 1 года, доверительное управление, арест по решению суда, концессия);
- обременения, связанные не с землей, а с находящимися на ней объектами недвижимости, имеющими статус памятников культуры.

В случае наличия обременений и ограничений становятся важными или срок, или точные границы их действия, оценка которых позволит прийти к пониманию возможности раздела.

Если участок является делимым, тогда как его можно разделить? Существуют ли какие-то правила? Что нужно учесть при разделе?

Да, и правила есть, и учесть много чего придётся, и сделать. Лучше ознакомиться со всем этим заблаговременно, чтобы не потратить впустую ни время, ни деньги на топографические работы, подготовку проектных материалов и разные согласования, получив в итоге отрицательный ответ из Росреестра.

В статье 11.4 Земельного кодекса РФ изложены главные критерии, позволяющие оценить возможность раздела участка:

- раздел земельного участка или выдел в натуре доли в праве собственности на общий земельный участок возможны только при условии его делимости;
- делимый земельный участок может быть разделён на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, а разрешённое использование каждого образуемого участка может выполняться без перевода в состав земель иной категории (за исключением случаев, установленных федеральными законами).

Полный перечень ситуаций, когда раздел земельных участков не разрешён законом изложен в пункте 4 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ:

- образование участков приводит к невозможности разрешённого использования находящихся на них объектов недвижимости;

- обременения (ограничения), сохраняемые на образуемых земельных участках, не позволяют использовать участки в соответствии с разрешённым использованием;
- происходит вклинивание или вкрапливание образуемых участков в другие участки, появляется изломанность границ, чересполосица, создаётся невозможность размещения объектов недвижимости, выявляются другие недостатки, препятствующие использованию и охране земель;
- границы образуемого земельного участка пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков (исключение составляют участки, формируемые для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов);
- образуемый при разделе земельный участок не имеет самостоятельного подъезда и выхода к местам общего пользования (дорогам, проездам и выездам), что может повлечь ограничение прав владельцев иных земельных участков в части обеспечения прохода или проезда к выделяемому земельному участку.

Предельные размеры участков как раз и являются тем главным маяком, на который нужно ориентироваться, приступая к рассмотрению вопроса о разделе делимого участка, поскольку именно предельные размеры “говорят” о том, что участки, образуемые после раздела основного, не должны отличаться от установленной предельной нормы для их вида разрешённого использования (ВРИ).

Если такое условие выполнимо, то раздел участка, выдел его части из общей доли либо из общедолевой собственности (при согласии на это всех дольщиков) позволит определить чёткие границы образующихся участков на местности и преобразовать их в самостоятельные участки, никак и ничем не нарушающие своё изначальное целевое использование, одним словом, не вызывающие необходимость изменения категории земель и изменения их ВРИ. Все эти требования к земельным участкам, образуемым в ходе раздела, изложены в статье 11.9 Земельного кодекса РФ.

Земельный участок, который планируется разделить или из которого необходимо выделить в натуру долю (доли) или часть, когда он является общедолевой или совместной собственностью нескольких владельцев, должен отвечать ряду требований:

- стоять на кадастровом учёте,
- иметь границы,
- не иметь обременений и ограничений, накладывающих запрет на проведение раздела.

Разделение земельного участка - процесс образования нескольких самостоятельных участков в границах изначального участка, в ходе которого:

- прекращается первичная целостность и существование исходного участка;
- целевым назначением и разрешённым использованием образуемых земельных участков становятся целевое назначение и разрешённое использование исходного земельного участка;
- производится государственный кадастровый учёт образованных земельных участков и регистрация права собственности на образованные земельные участки.

Процедура раздела участка состоит из 4-х этапов:

1. Составление соглашения собственника (собственников) на раздел участка или выдел части из совместного или доли (долей) из общедолевого исходного участка;

2. Межевание, проводимое профильной лицензированной компанией, занимающейся определением границ и площадей земельных наделов и подготовкой межевых дел, выполняемая на основании заявления правообладателя земельного участка и заключённого с ним договора подряда;

3. Присвоение почтовых адресов образуемым участкам;

4. Постановка образованного участка (участков) на государственный кадастровый учёт с дальнейшей регистрацией права собственности.

1. Соглашение собственников на раздел участка или выдел земельной доли из совместной или общедолевой собственности.

Соглашение о разделе земельного надела заключается между всеми его собственниками. По их желанию оно может быть удостоверено нотариально.

Если участком владеет несколько собственников совместно (даже если это супруги) или он находится в совместной или общедолевой собственности, межевание и постановка образованных участков на государственный кадастровый учёт могут происходить только после представления соглашения, подписанного собственниками участка и собственниками земельных долей, в мирном порядке.

Соглашение о разделе земельного участка может быть составлено в простой письменной форме, содержащей следующие сведения:

- данные о всех собственниках земельного участка (паспортные сведения, адреса места жительства);
- адрес земельного участка;
- кадастровый номер исходного земельного участка;
- подтверждение согласия всех собственников на раздел участка;
- место оформления соглашения;
- дата подписания соглашения

Если участок находится в совместной или общедолевой собственности раздел земельного участка осуществляется пропорционально принадлежащим собственникам земельных долям в праве общей собственности. В соглашении о разделе земельного участка и прекращении долевой собственности помимо перечисленных выше сведений указывается размер доли в общем праве, наименование и реквизиты правоустанавливающего документа и записи в ЕГРН. Отражается также порядок распределения между собственниками расходов на межевание, подготовку межевого дела и государственной регистрации права собственности на принадлежащую им после раздела часть земельного участка.

В случае отсутствия согласия хотя бы одного из собственников участка его раздел или выдел земельной доли (долей) может проводиться только после положительного судебного решения, определяющего порядок распределения частей исходного участка.

Судебное решение, как понятно, должно быть представлено в землеустроительную организацию, проводящую межевые работы.

2. Межевание

2.1. Межевание исходного участка проводится в тех случаях, когда имеющиеся в ГКН сведения об исходном участке оказываются недостаточными для точного определения его границ.

Выполнять межевание может только лицензированная землеустроительная организация. Собственник (собственники) участка должны подать в неё заявление и заключить с ней договор подряда, предоставив согласие о разделе.

До начала межевания проводятся подготовительные работы, в ходе которых кадастровый инженер землеустроительной компании получает кадастровую выписку из Государственного кадастра недвижимости (ГКН) на исходный участок;

- получает кадастровый план территории;
- знакомится с правоустанавливающими документами на исходный участок земли;
- проводит оценку расположения соседних земель с выявлением точного расположения характерных точек исходной зоны во избежание пересечения границ;
- устанавливает необходимость проведения полевых работ (на основании заключения геодезической экспертизы).

По результатам дальнейших полевых работ:

- определяются точные границы, координаты поворотных точек и площади образуемых участков,
- разрабатывается предварительный межевой план, показывающий вариант площадей и конфигураций новых земельных участков;
- полученная информация вносится в кадастр недвижимости;
- предварительный проект межевого плана сначала обсуждается с собственником (собственниками) участка.

2.2.Согласование границ со смежниками

Согласование границ образуемых участков с собственниками смежных участков - процедура обязательная. Так установлено ФЗ "О кадастровой деятельности" (статьи - 39-40 ФЗ № 221).

Процедуру согласования границ организует кадастровый инженер - по его выбору, индивидуально с каждым смежником или через общее собрание смежных землепользователей.

Если с установленным местоположением границ согласны все собственники смежных участков, кадастровым инженером готовится официальный документ - акт согласования, где все собственники смежных участков ставят свои подписи на обороте листа графической части межевого плана.

В случае отказа кем-либо из собственников смежных наделов от согласования предложенных границ и предоставления им обоснованных возражений, возражения прилагаются к межевому плану и признаются его неотъемлемой частью (ч. 4 ст. 40 Закона о ГКН).

В акт согласования границ кадастровым инженером вносится запись о наличии возражений со стороны смежного землепользователя. Возражения могут быть сняты при повторном согласовании новой редакции чертежа межевого плана, который должен подготовить кадастровый инженер.

Если же возражения не сняты, то акт с неснятыми возражениями будет считаться несогласованным, а участок, границы которого устанавливались, не может быть поставлен на кадастровый учёт. В этом случае способом разрешения проблемы может стать исключается судебное разбирательство.

3. Присвоение почтовых адресов образуемым участкам

Для присвоения почтового адреса образуемому земельному наделу собственнику (собственникам) исходного участка необходимо обратиться в администрации с заявлением о присвоении персональных адресов новообразованным территориям с предоставлением следующих документов:

- межевое дело;
- свидетельство о праве собственности на свою часть (долю) в исходном земельном участке;
- кадастровый паспорт;
- соглашение собственников участка о его разделе;
- судебное решение о разделе (в случае отсутствия соглашения иного собственника (собственников)).

Итогом рассмотрения заявления будет решение администрации о присвоении персональных почтовых адресов каждому из образованных земельных наделов.

При достижении полного согласия по межевому плану, при выполненном согласовании границ образуемых участков со смежниками и присвоения почтовых адресов образованным участкам готовится окончательный вариант межевого плана (на бумажном носителе и в электронном виде) для передачи собственнику (собственникам) земельного участка и в кадастровую службу.

После завершения всех процедур собственникам (собственникам) образуемых участков с межевым делом, паспортом и решением администрации, в котором будут указаны адреса участков, необходимо обратиться в подразделение Росреестра с заявлением о постановке объекта на кадастровый учёт.

4. Кадастровый учёт и государственная регистрация прав на образованные земельные участки

Федеральным законом ФЗ № 218-ФЗ установлено, что при разделе земельного участка решаются следующие задачи:

- постановки образованных земельных участков на государственный кадастровый учёт;
- государственной регистрации прав на образованные земельные участки;
- снятия с кадастрового учёта и прекращение права собственности на исходный земельный участок решаются одновременно, для чего в подразделение Росреестра вместе с заявлением должны быть предоставлены следующие документы:
- документ, удостоверяющий личность;
- заявление о государственном кадастровом учёте и государственной регистрации прав на образованные земельные участки;
- решение администрации поселения о присвоении адресов образованным земельным участкам;
- межевой план (по инициативе заявителя);
- соглашение собственников или решение суда о разделе земельного участка;
- документ, подтверждающий полномочия, если заявление подает представитель.

При отсутствии решения администрации поселения о присвоении адресов образованным участкам в сведениях об их адресах указывается адрес исходного земельного участка, а присвоение этого адреса выполняется после осуществления кадастрового учёта.

Результатом рассмотрения заявления станет выписка из ЕГРН о праве собственности на образованные участки (о государственной регистрации права).