

ВОПРОСЫ РАЗДЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЗАНЯТОГО МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Удовенко И.Н., Глухова И.А.

Оренбургский государственный университет, г. Оренбург

Вопросы раздела земельного участка занятого домами ни когда не были простыми. Данные вопросы затрагивают интересы, как минимум двух землепользователей - владельцев домов или квартир и отдельных жилых блоков. Более того, как правило вопрос раздела земельного участка возникает из отношений таких соседей и зачастую указанные отношения бывают крайне неприязненными, что затрудняет мирное разрешение вопроса по разделу домовладения. В таком случае для аргументации решения о разделе земельного участка необходимо техническое решение, проектные предложения которого сделают возможным раздел. Иными словами раздел, земельного участка занятого домом или домами, в том числе многоквартирными, из чисто технического зачастую переходит в раздел споров о разделе земельных участков в натуре или выделе из общего участка доли в праве с определением фактических границ такой доли.

При разработке проектного решения по разделу земельного участка прежде всего необходимо определить возможность раздела земельного участка.

Раздел земельного участка регулируется статьей 11.4 «Раздел земельного участка» Земельного кодекса Российской Федерации [1]. Установлено, что «при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков». Статья 11.2 «Образование земельных участков» устанавливает, что «Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности». При этом Земельный кодекс не устанавливает каких либо дополнительных требований к возможности образования участка при его разделе зависящем от интересов пользователей участков не имеющих надлежащим образом оформленных прав.

Среди требований к образуемым и измененным земельным участкам отмечаем необходимость соблюдения следующих условий и их соблюдение:

- соблюдение требований к предельным (максимальным и минимальным) размерам земельных участков;
- границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований или границы населенных пунктов;
- не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости. Отличительной особенностью таких участков является необходимость наличия приквартирных (придомовых) участков, на которые обеспечивается выход непосредственно из квартир, а так же соблюдение предельных норм (максимальных и

минимальных) размеров земельных участков. К основным видам разрешенного использования Правила землепользования и застройки [2] относят земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;

- образование участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости;

- не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков.

Обязательным условием деления земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку [3].

Здесь же следует указать, что Закон о кадастре недвижимости [4] предусматривает такой вид кадастрового учета, как кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, что в конечном итоге и является разделом участка с образованием двух новых участков или особых случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах. Такой раздел осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Не следует забывать о том обстоятельстве, что Земельный кодекс РФ выделяет такой тип участков как «неделимый земельный участок». Но, этот случай мы рассматривать не будем, так как нас интересуют именно возможности раздела земельного участка, причем желательно с соблюдением прав всех собственников.

Итак укажем все условия раздела земельного участка исходя из понятия возможности образования двух новых участков, предусмотренного земельными, градостроительными и кадастровыми требованиями:

- категория земель, целевое назначение и разрешенное использование образованных участков сохраняются такими же как и у исходного участка;

- наличие кадастрового учета и кадастрового номера исходного земельного участка;

- наличие письменного согласия всех собственников о разделе в том числе о подаче заявления об образовании земельных участков в результате раздела и осуществлении одновременной постановки их на кадастровый учет, в том числе по решению суда;

- если раздел будет сопровождаться уточнением описания местоположения границ земельного участка, которая одновременно является частью границ другого земельного участка - нужно согласование с собственником другого участка;

- сохранение права собственности на все части у всех собственников, если иное не будет установлено соглашением между участниками;

- соблюдение требований к минимальному размеру и максимальному размеру образованных земельных участков;
- наличие подъездов - подходов к каждому образованному участку;
- наличие соглашения всех собственников о разделе и порядке пользования разделенными участками и перераспределении долей и готовности нести расходы и участие в государственной регистрации;
- наличие технической возможности (нужен проект или просто схема раздела, желательно подготовленная кадастровым инженером, для того, что бы учесть возможность постановки образованных участков на кадастровый учет);
- обеспечение выхода к землям общего пользования, в том числе путем установления сервитутов;
- сохранение установленных ранее публичных сервитутов на образованные участки;
- наличие проекта межевания территории относительно использования оставшейся территории - если нет согласия собственников - если есть - то согласно Градостроительному кодексу «документация по планировке территории не требуется»;
- информация о возможности или невозможности его разделения на несколько участков (включена в градостроительный план земельного участка - значит, нужен градостроительный план земельного участка);
- учет особенности - если осуществлен кадастровый учет здания - в связи с прекращением его существования одновременно снимаются с учета и все помещения в здании;
- учет особенности - помещение у нас не делится;
- отсутствие запрета на раздел (выдел) установленное федеральным законом, например: статьей 11.9 Земельного кодекса - не допускается раздел, если установленные сервитуты не позволяют использовать участок по разрешенному использованию;
- учет особенности - разрешение на строительство и осуществление строительства новым (и из старых тоже самое) собственником с соблюдением условий такого разрешения на строительство выданного ранее - необходимо обязательное включение этого условия в соглашение о разделе земельного участка;
- учет особенности - соблюдение Технического регламента о требованиях пожарной безопасности на дома, расположенные на соседних вновь образованных участках (противопожарные разрывы, предельные размеры расстояний от жилых строений и хозяйственных построек).

Учитывая общие правила возможности раздела земельного участка переходим к особенностям раздела земельного участка занятого многоквартирным домом.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме [5]. Как правило при разделе

земельного участка встает вопрос о назначении здания и для возможности раздела участка нужно признать назначение дома - домом блокированной застройки.

Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости" не предусмотрены назначения здания "двухквартирный дом", "дом блокированной застройки" и назначение помещения "блок». При этом, речь идет о многоквартирном доме и помещениях (квартирах), расположенных в нем, который, по сути, соответствует признакам жилого дома блокированной застройки. Для того, чтобы "разделить в натуре" многоквартирный дом на блоки жилого дома блокированной застройки, необходимо осуществить в установленном законом порядке его реконструкцию, в результате которой будет создано здание с наименованием "жилой дом блокированной застройки".

В случаях, когда здание - многоквартирный дом - изначально соответствовало характеристикам жилого дома блокированной застройки и в связи с этим его реконструкция не проводилась и не требуется, по мнению Минэкономразвития России [6], "образование" из него здания с наименованием "жилой дом блокированной застройки" может быть осуществлено на основании технического плана здания, подготовленного на основании:

- разрешения на строительство и проектной документации (при ее наличии) либо разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости (в случае отсутствия проектной документации) в случае, если такое здание создано после введения в действие Градостроительного кодекса (по общему правилу);

- изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта такого объекта недвижимости в случае, если такое здание создано после введения в действие Градостроительного кодекса, но до 01.01.2013 и в отношении него был осуществлен государственный технический учет;

- декларации об объекте недвижимости и судебного акта о признании права собственности на самовольную постройку в случае, если такое здание создано после введения в действие Градостроительного кодекса с нарушением порядка, установленного кодексом;

- декларации об объекте недвижимости, если разрешительная и (или) проектная документация безвозвратно утеряны или отсутствуют, при условии обоснования подготовки технического плана на основании декларации об объекте недвижимости в разделе "Заключение кадастрового инженера", а также подтверждения факта утраты либо отсутствия такой документации с указанием информации о мерах, предпринятых кадастровым инженером для получения указанной документации, либо документов (в том числе архивных копий), оформленных в соответствии с действовавшими до вступления в силу Градостроительного кодекса требованиями и предусматривающих принятие и утверждение акта о приемке в эксплуатацию в случае, если здание создано до введения в действие Градостроительного кодекса.

В заключении хочется отметить, что при разделе земельного участка занятого многоквартирным домом (как правило двухквартирным) с прицелом на то, что в результате раздела образуются два участка занятые

индивидуальными жилыми домами необходимо учитывать, что земельные участки, на которых могут создаваться многоквартирный дом и индивидуальный жилой дом, имеют различные режимы использования. Соответственно, вид разрешенного использования (как и категория) земельного участка (образованных из исходного земельных участков), на котором будет создан жилой дом, указанные в правоустанавливающем документе на земельный участок, градостроительном плане земельного участка, должны предусматривать возможность размещения и эксплуатации такого жилого дома.

Список литературы

1. *"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)*
2. *Проект "Правил землепользования и застройки города Оренбурга"*
3. *"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)*
4. *Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (действующая редакция, 2016)*
5. *Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 02.08.2016) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции"*
6. *Письмо Росреестра от 26.08.2016 N 14-07394/16 "О рассмотрении обращения"*

