

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫЕ АСПЕКТЫ РАЗДЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (НА ПРИМЕРЕ РАЗДЕЛА ИМУЩЕСТВА СУПРУГОВ)

Александра Игоревна Иванова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (383)343-29-55, e-mail: ivanova-aleks.ivanova@yandex.ru

Дарья Васильевна Пархоменко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)343-29-55, e-mail: dara8@inbox.ru

В статье описываются различные способы раздела земельного участка между собственниками при расторжении брака.

Ключевые слова: раздел земельного участка, раздел имущества, землеустроительная судебная экспертиза.

LAND AND CADASTRAL ASPECTS OF THE SECTION OF THE LAND PLOT (PROPERTY DIVISION ON DIVORCE)

Aleksandra I. Ivanova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (383)361-05-66, e-mail: ivanova-aleks.ivanova@yandex.ru

Darya V. Parkhomenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)361-01-09, e-mail: dara8@inbox.ru

The article describes the different ways of land parcel division between the owners on divorce.

Key words: land plots division, property division, land expert evidence.

Расторжение брака всегда сопровождается разделом имущества, в том числе и недвижимого, такого как земельные участки. Спор, как правило, возникает в отношении земельного участка, используемого для ведения садоводства или строительства (индивидуального или коммерческого).

Актуальность данной статьи характеризуется тем, что раздел земельного участка является процессом трудоемким и содержит множество нюансов различного рода. Они могут быть связаны с противодействием и несогласием сторон, отсутствием необходимой для проведения экспертизы документации. Характерной особенностью, затронутой в статье, становится разделение земельного участка между бывшими супругами.

Цель статьи заключается в выявлении условий, при которых возможно разделение земельного участка между супругами при расторжении брака. Задачи, которые решаются для достижения цели в настоящей статье:

- установление признаков неделимости земельного участка;
- анализ и обобщение требований к разделу земельного участка.

Раздел земельного участка или выдел в натуре доли в праве собственности на общий земельный участок возможен только в том случае, если участок признан делимым. В судебной практике изначально рассматривается, что земельный участок относительно которого заявлены требования раздела, признается неделимым. Тем не менее суды назначают экспертизы, в результате чего необоснованно затрачиваются и время, и денежные средства лиц, участвующих в деле. Чтобы понять какой земельный участок, считается неделим, ниже на рис. 1 рассмотрены критерии, которыми должен обладать вновь образуемый участок:



Рис. 1. Критерии для вновь образуемого земельного участка

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка в случае, если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков [1].

Так же следует учесть требования к границам земельного участка указанные в Земельном кодексе РФ [2]:

– границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

– не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;

– не допускается раздел, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием;

– образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования [2].

Если земельный участок относится к общему имуществу, но его раздел в натуре юридически невозможен, суд может поступить одним из способов, указанных на рис. 2.



Рис. 2. Способы раздела имущества в случае невозможности раздела земельного участка

Можно сделать вывод о том, что участок считается неделимым, если:

– имеется любой запрет на его раздел;

– при разделе первичного объекта образуются вторичные, не соответствующие минимальным нормативам по площади, оговоренным в статье 11.9 ЗК РФ. Требования к образуемым и измененным земельным участкам [2].

– при разделе не обеспечивается беспрепятственный доступ ко всем вторичным объектам.

Раздел земельного участка при разводе существенно осложняется, если на его территории располагаются жилые и нежилые строения, например, дом и подсобные, хозяйственные помещения. В этом случае применяются иные другие правила раздела земельного участка со строениями.

Самый простой вариант – дом делится между собственниками на пропорциональные их долям части с отдельными входами, разделу подлежат другие нежилые строения и территория вокруг дома.

Но на практике осуществить такой раздел земельного участка и строений удастся далеко не всегда. Поэтому суд, с учетом требований супругов, может передать земельный участок с домом и другими строениями в долевую собственность, после чего определить порядок владения и пользования ими. Если возникает спор о земельном участке с недостроенным сооружением, суд принимает решение о его разделе, исходя из следующих обстоятельств:

- этап строительства и степень готовности сооружения;
- возможность проведения технического раздела строения;
- возможность достройки строения после раздела между супругами.

Если позволяют эти обстоятельства, суд принимает решение о разделении недостроенного дома между супругами пропорционально их долям. Каждый из них становится собственником своей части строения, а право общей собственности прекращается.

Так же принимается во внимание следующие важные моменты раздела земельного участка:

- наличие отдельного выхода к дороге и удобный подъезд для транспортных средств;
- наличие построек для хозяйственного использования

В данном случае необходимо разделить участок земли при наличии жилого дома, гаража, сарая, колодца и туалета. И все эти строения сосредоточены по всей территории участка, как это указано на рис. 3.

Таким образом, при разделе участка некоторые постройки попадут на территорию только одного собственника. Тогда необходимо оценить данное строение и возместить его стоимость в виде большего участка земли либо в виде других важных построек. Обусловлено это тем, что раздел каждого строения не логичен, так как предполагает наложение сервитута на участки земли, на которых это строение расположено [3, 4].

Если при владении земельным участком супруги негласно разделили свой участок и каждый фактически пользовался только своей определенной частью, не претендуя на часть своего супруга, не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон [5]. Разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в

праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования, как это отображено на рис. 4.

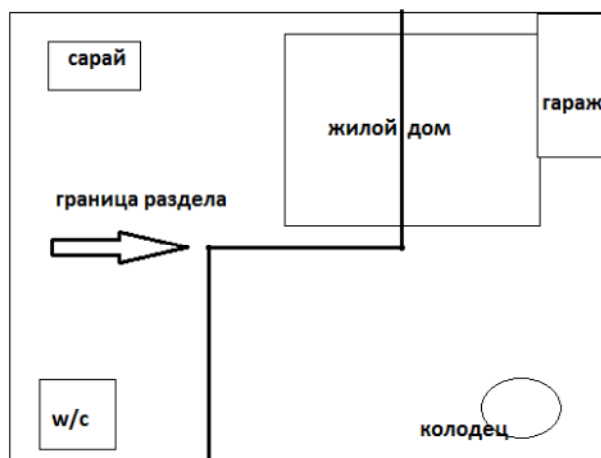


Рис. 3. Модель раздела земельного участка при наличии хозяйственных построек

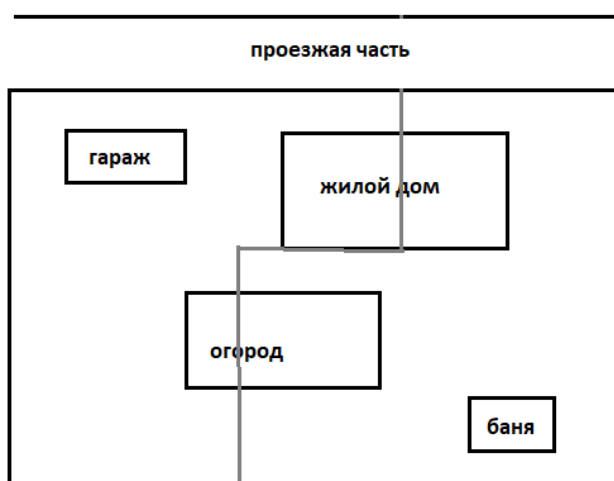


Рис. 4. Модель раздела земельного участка с учетом фактического использования участка между супругами

При разделе земельного участка необходимо также учитывать [6]:

1. Фактическое использование земельного участка (самовольного захвата).

При незаконном использовании земли находящийся за пределами границ земельного участка следует обратиться для узаконения самовольных земель. В таком случае процедура будет требовать денежных затрат, размер которых зависит от следующих факторов:

- кадастровой стоимости земельного участка;
- площади земельного участка;

- размера платы за «прирезку»;
- наличия действующих документов на земельный участок;
- грамотного выбора юриста и кадастрового инженера.

Раздел земельного участка супругами не может быть осуществлен без узаконения «прирезки», только после все процедур возможно разделение участка с новыми границами, т.е. новую площадь участка.

Раздел будет запрещен при нарушении границ земельного участка, так как площадь фактического земельного участка не соответствует площади в ЕГРН. При таком разделе могут быть допущены серьезные ошибки.

2. Рельеф местности

Если участок неровный, с обрывом, оврагом или водоёмом – допускается предоставить дополнительный метраж площади тому из участников, которому достанется часть с подобными неудобствами. Если совладельцы решат поступить таким образом, как это обозначено на рисунке 5, то данное условие (уступку), следует обозначить в соглашении отдельным пунктом. Это защитит правообладателя от последующих попыток совладельцев, вернуть переданные метры, оставив невозмещёнными специфические неудобства, определённые ландшафтом. Составленное и подписанное сторонами соглашение целесообразно удостоверить в нотариальной конторе, затем обязательно зарегистрировать переход права на землю.



Рис. 5. Модель раздела земельного участка при наличии на территории неблагоприятных изменений в рельефе

3. Исключение наложений границ земельных участков

Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов [2].

Таким образом, при осуществлении раздела учитываются факторы:

- требования к наличию доступа к проезжей части;
- наличие хозяйственных построек;
- фактическое использование между супругами;
- фактическое использование при самовольном захвате территории;
- наложение межевых границ;
- рельеф местности.

При рассмотрении нескольких ситуаций раздела земельного участка были выявлены различные возможности деления земельного участка с учетом всех требований и представлены наглядные модели.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.06.2007 № 221-ФЗ [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Гаврюшина Н. В., Ильиных А. Л. Особенности постановки на государственный кадастровый учет жилых помещений, образованных в результате раздела [Текст] / Н. В. Гаврюшина, // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014. X Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 8–18 апреля 2014 г.). – Новосибирск : СГГА, 2014. Т. 2. – С. 129–134 .
4. Пархоменко Д. В., Гиниятов И. А. О некоторых аспектах кадастровой оценки жилых блоков в домах блокированной застройки/ Д. В.Пархоменко, И. А. Гиниятов // Геодезия и картография. - 2015. - №12. - С. 49-54.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс]: – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Пархоменко Д. В., Леншина И. В. К вопросу о роли специалиста и эксперта при рассмотрении гражданских дел по спорам, связанным с ошибками в сведениях единого государственного реестра недвижимости // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 1. – С. 190–202.

© А. И. Иванова, Д. В. Пархоменко, 2019