

Росреестр разъясняет

Вопрос: У нас с соседкой дом на две половины. Оформляли в собственность землю, но нам почему-то сделали общий план. У соседей земли по площади меньше, а у меня больше. Также нам присвоили один кадастровый номер на двоих. Разве это нормально и как сделать так, чтобы у нас у каждого был свой документ?

Исходя из смысла вашего обращения, в настоящее время сформирован один земельный участок, принадлежащий собственникам на праве долевой собственности, что является самым распространенным способом владения участком «под домом» и соответствует действующему законодательству.

Необходимо отметить, что раздел земельного участка потребует немалых финансовых затрат (расходы на оплату услуг кадастрового инженера по межеванию участка, государственная пошлина за государственную регистрацию права на образованные в результате раздела участки).

Кроме того, решив разделить находящийся в общей долевой собственности участок, необходимо учесть, что не каждый земельный участок может быть разделен.

Законом установлены определенные требования к образуемым земельным участкам, которые регламентированы в ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, в том числе требования о размерах образуемых земельных участках. Они не должны быть ниже минимального размера и быть выше максимального. В противном случае эти земельные участки невозможно будет поставить на кадастровый учет. Минимальные и максимальные размеры земельных участков не указаны в Земельном кодексе РФ, а устанавливаются нормативными актами органов местного самоуправления.

Во-вторых, формирование новых участков не допускается, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Если раздел участка возможен, в соответствии с положениями ст. 252 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Соглашение о выделе долей в праве заключается между всеми сособственниками в простой письменной форме.

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Порядок раздела земельного участка регламентирован ст. 11.4 Земельного Кодекса РФ, согласно которой при разделе земельного участка образуются несколько новых земельных участков, а прежний участок прекращает свое существование. При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками.

Для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образованные в результате раздела земельные участки необходимо представить межевые планы участков и соглашение участников долевой собственности о выделе долей в натуре или решение суда, если выдел долей осуществляется в судебном порядке.

В случае если оформлены права на квартиры, а не доли в праве на жилой дом, то этот жилой дом считается многоквартирным, и земельный участок является общим имуществом многоквартирного дома. В соответствии со ст. 289 Гражданского кодекса РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Согласно п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (ст. 37 Жилищного кодекса РФ)

Консультацию по вопросам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости можно получить по телефону филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Курганской области 8(3522) 64-25-72.