

© **Елизавета Петровна Вереницына**
помощник Собинского межрайонного
прокурора Владимирской области,
г. Собинка
elizavetaverenitsyna@yandex.ru

Elizaveta P. Verenitsyna
Assistant to the Sobinsky interdistrict
prosecutor of the Vladimir region,
Sobinka

ОСОБЕННОСТИ ВЫДЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Features of land allocation from shared ownership

Аннотация. Автор статьи затронул проблему образования отдельного земельного участка, принадлежащего гражданину на праве общей долевой собственности, путем его выдела. Выдел земельного участка наравне с объединением, разделом, формированием и перераспределением относится к одному из способов образования абсолютно нового объекта имущественных прав граждан, имеющего при этом ряд характерных особенностей, включающих в себя возможную конфронтацию собственника доли с участниками как частноправовых, так и публично-правовых отношений. В рамках статьи автором рассмотрены патогенные ситуации при выделе земельного участка из общей долевой собственности, а также приведены варианты их решений.

Annotation. The author of the scientific article touched upon the problem of the formation of a separate land plot belonging to a citizen on the right of common shared ownership by way of its allocation. Allocation of a land plot, along with association, division, formation and redistribution, refers to one of the ways to form an absolutely new object of property rights of citizens, which has a number of characteristic features, including possible confrontation of the owner of the share both within the framework of private law and within the framework of public law relations. Within the framework of the scientific article, the author considers pathogenic situations in the allocation of land from shared ownership, as well as provides options for their solutions.

Ключевые слова: земельное право, выдел земельного участка в натуре, образование земельного участка, общая долевая собственность, прекращение права общей долевой собственности.

Keywords: Land law, allocation of a land plot in kind, formation of a land plot, shared ownership, termination of the right of common shared ownership.

Возможность владения земельным участком на праве общей долевой собственности закреплена как нормами гражданского, так и нормами земельного законодательства Российской Федерации, и, как верно определяет Свирькова Т. В., право собственности на долю имущества предоставляет ее владельцу возможность реализовывать все собственнические права на такую

вещь [11, с. 215]. В то же время абсолютно естественным является желание граждан прекратить право общей долевой собственности и выделить принадлежащую им часть имущества в качестве самостоятельного объекта недвижимости, имеющего четко определенные характеристические параметры.

Данная возможность предусмотрена нормами действующего законодательства, в частности статьей 252 Гражданского кодекса [2], а также статьями 11.2, 11.5 Земельного кодекса, в которых законодатель предусмотрел два варианта выдела [1].

Во-первых, по соглашению сторон. В данном случае сложившийся порядок пользования частями земельного участка не вызывает разногласий между участниками долевой собственности. Каждая из сторон согласна с занимаемой ею площадью земельного участка и не имеет сомнений в ее соответствии нормативным долям. Земельный кодекс детализирует данную норму и устанавливает, что выдел земельного участка по соглашению землевладельцев возможен исключительно на основании письменного соглашения между ними.

Соответственно, при отсутствии письменного соглашения между участниками общей долевой собственности, образование отдельного земельного участка путем выдела происходит в принудительном порядке на основании судебного решения.

Стоит отметить, что выдел земельного участка предусматривает формирование одного или нескольких земельных участков. Так, возможен выдел земельного участка в натуре только одному из собственников, при этом иные собственники продолжают долевое владение земельным участком в измененных границах и перераспределенных долях. Вид разрешенного использования и целевое назначение образуемых путем выдела земельных участков наследуется ими от первоначального земельного участка.

Исчерпывающий перечень требований, предъявляемых к образуемым земельным участкам, установлен статьей 11.9 Земельного кодекса и включает в себя ряд параметров.

Одним из требований, согласно пункту первому обозначенной статьи, является соблюдение предельных (максимальных и минимальных) размеров каждого из земельных участков. Из статьи 30 Градостроительного кодекса [3] Российской Федерации нам известно о том, что правила землепользования и застройки муниципального образования включают в себя градостроительные регламенты, которые в свою очередь определяют предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Долганова Ю. А. в работе, посвященной общей долевой собственности в Российской Федерации, поясняет, что существуют понятия идеальной и реальной долевой собственности. Идеальная доля по своей сущности и является долей в праве собственности, тогда как реальная доля – это искусственная категория, так как далеко не всегда возможно ее выделение [10, с. 243-245].

Именно на данном этапе и возникают сложности в правоприменительной практике. Предлагаем рассмотреть смоделированную ситуацию на примере конкретного населенного пункта, а именно применительно к муниципальному образованию г. Владимир Владимирской области.

Правила землепользования и застройки от 07.10.2020, утвержденные решением Совета народных депутатов города Владимира № 11 [9], предусматривают минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства 400 кв. м, максимальный размер – 1500 кв. м. Следовательно, граждане, владеющие на праве общей долевой собственности земельным участком площадью 1000 кв. м в черте населенного пункта г. Владимир в долях равных 1/4 и 3/4 соответственно, не имеют возможности выдела земельных участков, соответствующих их долям, в натуре, поскольку один из сформированных в случае выдела земельных участков не будет соответствовать предельным размерам (минимальным) установленным действующим градостроительным регламентом.

Одним из вариантов выхода из общей долевой собственности в указанном примере является принудительный выкуп малозначительной доли собственником большей доли земельного участка на основании судебного решения. Исковые требования собственника в данном случае обоснуются невозможностью использования участка площадью 250 кв. м для индивидуального жилищного строительства в соответствии с его целевым назначением в отрыве от большей доли земельного участка.

Так, Решением Предгорного районного суда Ставропольского края от 17 января 2024 г. по делу № 2-53/2024 [4] удовлетворены исковые требования заявителя о признании доли малозначительной, прекращении права общей долевой собственности, взыскании компенсации и признании права собственности на образуемый земельный участок.

Аналогичные судебные решения приняты Советским районным судом г. Красноярск Красноярского края от 17.10.2023 года по делу № 2-7312/2023 [5], Горячеключевским городским судом Краснодарского края от 07.12. 2023 года по делу № 2-1715/2023 [6] и многими другими.

Возможна и зеркальная ситуация, когда выдел земельных долей невозможен по причине превышения максимально разрешенных параметров образуемых земельных участков.

Возвращаясь к ранее смоделированной ситуации, оставим прежними пропорциональность долей, повысив при этом площадь земельного участка до 4000 кв. м. В данном случае возникает проблема невозможности выдела земельных участков в натуре по причине превышения предельного параметра (максимальной площади) земельного участка большей доли.

Решение указанной проблемы возможно в рамках раздела общего земельного участка и формирования двух земельных участков меньшей площади, каждый из которых по-прежнему будет находиться в общей долевой собственности. Далее из участков меньшей площади осуществляется выдел

земельных долей в натуре [12, с. 182]. Данный вариант раздела земельного участка с последующим выделом долей возможен как в рамках соглашения между собственниками, так и в судебном порядке.

При невозможности соблюдения предельных (максимальных и минимальных) размеров образуемых земельных участков выдел земельных долей в натуре невозможен. В таком случае законодатель предлагает участникам общей долевой собственности установить порядок пользования участком.

Примерами установления порядка пользования земельным участком могут служить решение Первомайского районного суда г. Омска Омской области от 11 октября 2023 г. по делу № 2-2248/2023 [7], а также решение Первомайского районного суда г. Новосибирска Новосибирской области от 13 декабря 2023 г. по делу № 2-2295/2023 [8].

Таким образом, проведя анализ пункта первого статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, мы разобрали одно из требований, предъявляемых к образуемым путем выдела из общей долевой собственности земельных участков, рассмотрели трудности выдела в соответствии с указанной нормой на смоделированной модели относительно конкретного населенного пункта, показали пути решения проблемных ситуаций, подкрепили их существующей судебной практикой.

Хочется отметить, что статья 11.9 Земельного кодекса включает еще восемь требований, предъявляемых к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, каждое из которых имеет свои особенности и требует детального изучения и разбора.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44, ст. 4147.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : ред. от 13.07.2015 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32, ст. 3301.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ : ред. от 26.12.2024 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1, ч. I, ст. 16.
4. Судебное дело № 2-53/2024 (2-3176/2023) // Предгорный районный суд Ставропольского края : [сайт]. URL: https://predgorny--stv.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=336521466&case_uid=607f88d6-8a65-4f5a-9e7e-a88897946cf2&delo_id=1540005 (дата обращения: 15.01.2025).
5. Судебное дело № 2-7312/2023 ~ М-1053/2023 // Советский районный суд г. Красноярск Красноярского края : [сайт]. URL: https://sovet--krk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=346133844&case_uid=32855c41-e240-48d5-b795-8d834f8914ae&delo_id=1540005 (дата обращения: 15.01.2025).

6. Судебное дело № 2-1715/2023 ~ М-1276/2023 // Горячеключевской городской суд Краснодарского края : [сайт]. URL: https://gor-kluch--krd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=284424915&case_uid=fd11feb0-aa64-4415-861d-bc37095be83f&delo_id=1540005 (дата обращения: 15.01.2025).

7. Судебное дело № 2-2248/2023 ~ М-1635/2023 // Первомайский районный суд г. Омска Омской области : [сайт]. URL: https://pervomaycourt--oms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=299594145&case_uid=6c6b1859-27e7-4752-a619-7e68a8971586&delo_id=1540005 (дата обращения: 15.01.2025).

8. Судебное дело № 2-2295/2023 ~ М-1839/2023 // Первомайский районный суд г. Новосибирска Новосибирской области : [сайт]. URL: https://pervomaisky--nsk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=545385225&case_uid=61250c57-2aa2-4c48-bd12-2f545649b994&delo_id=1540005 (дата обращения: 15.01.2025).

9. О внесении изменений в «Правила землепользования и застройки муниципального образования город Владимир» : Решение Совета народных депутатов города Владимира от 07.10.2020 № 11 : изм. от 27.07.2022 // Информационный бюллетень «Владимир – это Мы». – 2020. – № 16/1.

10. Долганова Ю. А. Общая долевая собственность в Российской Федерации: некоторые вопросы правового регулирования // Матрица научного познания. – 2023. – № 3. – С. 243-245.

11. Свирькова Т. В. Особенности правомочий участников общей долевой собственности // Вестник науки. – 2024. – № 1 (70).

12. Эйриян Г. Н. О надлежащем способе защиты при разделе земельного участка, находящегося в общей собственности // Актуальные проблемы предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса : сборник научных статей (ежегодник). Выпуск 7 / гл. ред. В. Г. Голубцов ; Пермский государственный национальный исследовательский университет. – Пермь, 2024. – 188 с. – С. 180-183.