



Пресс-релиз

02.04.2019

Оформление прав на созданный объект капитального строительства на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности

Довольно часто встречается ситуация: гражданин, которому принадлежит доля в праве общей собственности на земельный участок, желает построить за счет собственных средств на указанном участке, например, жилой дом и оформить его в частную собственность. В данной ситуации необходимо учитывать следующее.

В соответствии со ст. 244 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности; имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Как следует из ст. ст. 246, 247 ГК РФ владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В п. 3 ч. 16 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации указано, что в случае строительства объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщику необходимо представить в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган уведомление об окончании строительства, с приложением, в том числе заключенного между правообладателями земельного участка соглашения об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора. Указанное соглашение также необходимо для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом (ч. 1.2 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Согласно ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации земельное законодательство основывается, в том числе на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Исходя из вышеуказанных норм, объект капитального строительства следует судьбе земельного участка. В частности, если земельный участок находится в общей долевой собственности, то и вновь построенный объект недвижимости переходит в общую долевую собственность собственников земельного участка. При этом, для оформления прав на построенный объект капитального строительства в орган регистрации прав, помимо прочих документов, необходимо предоставление соглашения об определении долей на построенный объект.

Обращаем внимание граждан, что статьей 252 ГК РФ предусмотрено, что имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними; 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.

Таким образом, если гражданин, которому принадлежит доля в праве на земельный участок, желает за счет собственных средств возвести на указанном участке объект капитального строительства и оформить в его личную собственность, необходимо в первую очередь решить вопрос о возможности раздела земельного участка и оформления права собственности на образованный в результате такого раздела обособленный земельный участок.

Кроме того, участники общей долевой собственности вправе заключить соглашение о прекращении общей долевой собственности и разделить принадлежащее им недвижимое имущество. В случае недостижения указанными лицами соглашения, раздел недвижимого имущества осуществляется в судебном порядке.