

Ботанова Валерия Александровна,
Магистрант, СГУГиТ
Botanova Valeria Alexandrovna

**ОСОБЕННОСТИ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТОВ
ПРИ РАЗДЕЛЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С РАСПОЛОЖЕННЫМИ
НА НИХ ОБЪЕКТАМИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
FEATURES OF PREPARING DOCUMENTS FOR THE DIVISION OF LAND PLOTS
WITH CAPITAL CONSTRUCTION PROJECTS LOCATED THEREON**

Аннотация. В статье рассматриваются особенности процедуры раздела земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства. Анализируются правовые основы, технология подготовки необходимых документов, а также проблемы, возникающие при разделе таких участков. Особое внимание уделяется требованиям к межевым планам, необходимости учета прав собственников объектов недвижимости и обеспечению доступа к образуемым земельным участкам. На основе анализа судебной практики и законодательства предлагаются рекомендации по минимизации рисков приостановления кадастрового учета и отказа в регистрации прав.

Abstract. The article discusses the specifics of the procedure for dividing land plots on which capital construction facilities are located. It analyzes the legal framework, the technology of preparing the necessary documents, and the challenges that arise during the division of such plots. Special attention is given to the requirements for land survey plans, the need to consider the rights of property owners, and ensuring access to the newly formed land plots. Based on the analysis of court practice and legislation, the article provides recommendations for minimizing the risks of suspension of cadastral registration and refusal to register rights.

Ключевые слова: Раздел земельного участка, объект капитального строительства, межевой план, кадастровый учет, принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов.

Keywords: Division of a land plot, a capital construction object, a land survey plan, cadastral registration, and the principle of the unity of fate of a land plot and the objects firmly connected to it.

Раздел земельных участков представляет собой один из наиболее востребованных способов образования новых земельных участков. Особую сложность приобретает процедура раздела в случаях, когда на исходном земельном участке расположены объекты капитального строительства – здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Данная ситуация требует учета не только требований земельного законодательства, но и соблюдения норм гражданского права, регулирующих правовой режим недвижимости, а также градостроительных регламентов [4].

Актуальность темы обусловлена возрастающим количеством случаев, когда собственники земельных участков с расположенными на них строениями принимают решение о разделе территории с целью отчуждения части земли вместе с объектом или для иного распоряжения недвижимостью. При этом правоприменительная практика свидетельствует о многочисленных ошибках, допускаемых при подготовке документов, что влечет за собой приостановление кадастрового учета, отказы в регистрации прав и судебные споры [1,3]/ В настоящей статье предпринята попытка систематизировать требования к подготовке документов при разделе земельных участков, обремененных объектами капитального строительства, и выявить основные проблемные зоны данной процедуры.

Правовое регулирование раздела земельных участков осуществляется нормами Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», [4], а также подзаконными нормативными актами, устанавливающими требования к подготовке документов [2].



Статья 11.4 Земельного кодекса РФ устанавливает общие правила раздела земельных участков. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а исходный земельный участок прекращает свое существование. Однако ключевая особенность при наличии объектов капитального строительства заключается в необходимости соблюдения принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленного в статье 1 Земельного кодекса РФ и статье 273 Гражданского кодекса РФ. Данный принцип означает, что расположенное на земельном участке здание или сооружение следует судьбе земельного участка, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Применительно к разделу это требование трансформируется в правило: каждый из вновь образуемых земельных участков после раздела должен обеспечивать возможность использования расположенных на нем объектов капитального строительства в соответствии с их целевым назначением. Иными словами, если на исходном участке расположено несколько объектов, принадлежащих разным лицам, раздел возможен таким образом, чтобы каждый объект оказался на отдельном участке. Если же объект один, то и участок, как правило, разделу не подлежит, поскольку это сделает невозможным использование объекта. Однако закон допускает раздел и в этом случае, если, например, часть здания может функционировать как самостоятельный объект (при разделе нежилого здания на несколько самостоятельных помещений с отдельными входами).

Существенное значение имеет также статья 11.9 Земельного кодекса РФ, устанавливающая требования к образуемым земельным участкам. Они должны соответствовать предельным минимальным размерам, установленным градостроительными регламентами, не должны быть изломанными, вклиниваться в смежные участки, а их границы не должны пересекать границы территориальных зон [2]. Кроме того, к каждому образуемому участку должен быть обеспечен доступ – посредством земель общего пользования или установления сервитута.

Процедура подготовки документов при разделе земельного участка с расположенными на нем объектами капитального строительства включает несколько последовательных этапов.

На данном этапе осуществляется сбор и анализ исходных данных. Кадастровый инженер запрашивает сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в отношении исходного земельного участка и всех расположенных на нем объектов капитального строительства. Проверяется наличие зарегистрированных прав, обременений, ограничений, а также соответствие сведений ЕГРН фактическому положению дел. Особое внимание уделяется проверке границ исходного участка – если они не установлены в соответствии с требованиями законодательства, раздел невозможен до проведения работ по уточнению границ. С 1 марта 2025 года данное требование стало императивным: сделки с объектами недвижимости, не имеющими установленных границ, не допускаются [4].

Важным элементом подготовительного этапа является анализ документов градостроительного зонирования: правил землепользования и застройки, градостроительных регламентов. Необходимо убедиться, что вид разрешенного использования исходного участка допускает раздел, а образуемые участки будут соответствовать предельным размерам, установленным для данной территориальной зоны.

Кадастровый инженер разрабатывает проект раздела, определяя местоположение границ образуемых земельных участков. При этом руководствуется следующими принципами:

- границы проводятся таким образом, чтобы каждый объект капитального строительства оказался в границах одного образуемого участка;
- конфигурация участков должна обеспечивать возможность эксплуатации объектов (наличие подходов, подъездов, соблюдение противопожарных и санитарных разрывов);
- учитывается фактическое землепользование и сложившиеся границы.



В случае если раздел осуществляется в отношении участка, на котором расположен многоквартирный дом, применяются специальные правила, установленные Жилищным кодексом РФ и Федеральным законом № 218-ФЗ. Земельный участок под многоквартирным домом может быть разделен только при условии, что образуемые участки выделяются исключительно для самостоятельного использования под иными целями, не связанными с эксплуатацией многоквартирного дома.

Межевой план является основным документом, подготавливаемым при разделе земельного участка. Требования к его подготовке установлены Приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 (ред. от 24.07.2025) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 31.03.2022 N 68008) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2026)

[2]. При наличии объектов капитального строительства в межевой план включаются дополнительные сведения.

В текстовой части межевого плана (раздел «Заключение кадастрового инженера») необходимо обосновать возможность раздела с учетом расположенных объектов. Кадастровый инженер указывает, что каждый из образуемых участков обеспечивает использование расположенных на них объектов, приводятся сведения об обеспечении доступа к образуемым участкам (посредством земель общего пользования или сервитута) [2]/

В графической части (схема расположения земельных участков, чертеж) отображаются границы образуемых участков и контуры расположенных на них объектов капитального строительства. При этом объекты отображаются на основании сведений ЕГРН, а при их отсутствии – по данным, полученным в результате геодезических измерений.

Существенной особенностью является необходимость отражения частей исходного земельного участка, занятых объектами, если такие части не совпадают с границами образуемых участков. В ряде случаев может потребоваться подготовка технического плана на образуемые объекты, если раздел земельного участка сопровождается разделом самого здания или сооружения.

В соответствии со статьей 22 Федерального закона № 218-ФЗ, при разделе земельного участка согласование границ с правообладателями смежных земельных участков является обязательным [4]. Процедура согласования осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Однако при наличии объектов капитального строительства круг заинтересованных лиц может расширяться. Так, если в результате раздела изменяются границы, затрагивающие интересы собственников помещений в многоквартирном доме, требуется их согласование в лице уполномоченного представителя.

В зависимости от того, в чьей собственности находится исходный земельный участок, может потребоваться получение решения органа местного самоуправления об утверждении схемы расположения земельного участка (если раздел осуществляется в отношении государственных или муниципальных земель). Для земель, находящихся в частной собственности, утверждение схемы не требуется.

После подготовки всех документов заявление о государственном кадастровом учете и регистрации прав подается в Росреестр либо через МФЦ, либо в электронном виде. К заявлению прилагаются межевой план, правоустанавливающие документы на исходный участок и объекты, а также документы, подтверждающие полномочия заявителя.

Анализ правоприменительной практики позволяет выделить ряд наиболее распространенных ошибок, допускаемых при подготовке документов для раздела земельных участков с объектами капитального строительства [1,3,5].

Наиболее грубой ошибкой является попытка раздела земельного участка таким образом, что объект капитального строительства оказывается расположенным на нескольких образуемых участках одновременно. Если здание не разделено на самостоятельные объекты, участок под ним разделу не подлежит. Исключения составляют случаи, когда здание является



многоквартирным домом, и раздел осуществляется для выделения придомовой территории под иные цели, что требует соблюдения сложной процедуры, предусмотренной жилищным законодательством.

Часто кадастровые инженеры не проверяют соблюдение предельных размеров образуемых участков, установленных правилами землепользования и застройки. Если образуемый участок оказывается меньше минимального размера, в кадастровом учете будет отказано. Особенно актуальна эта проблема для садоводческих и огороднических товариществ, где исторически сложилось мелкоконтурное землепользование [7].

В ряде случаев сведения ЕГРН об объектах капитального строительства содержат ошибки либо отсутствуют вовсе. Например, объект учтен как ранее учтенный без координат, что делает невозможным его корректное отображение на чертеже. В такой ситуации перед разделом необходимо уточнить местоположение объекта на земельном участке путем подготовки технического плана [5,6].

Пропуск смежных землепользователей, чьи интересы могут быть затронуты изменением границ, либо ненадлежащее извещение о проведении согласования является основанием для признания результатов межевания недействительными. Судебная практика по таким спорам обширна, и восстановление границ в судебном порядке требует значительных временных и финансовых затрат [1,3].

Судебная практика ХМАО-Югры и иных регионов свидетельствует о том, что споры, связанные с разделом земельных участков с объектами капитального строительства, достаточно распространены [1,3,5].

В одном из дел, рассмотренных судом ХМАО-Югры, собственник земельного участка и расположенного на нем жилого дома обратился с иском о разделе участка на два самостоятельных с целью последующего отчуждения части земли вместе с долей дома. Судом было установлено, что жилой дом фактически разделен на две изолированные части с отдельными входами, коммуникациями и придомовыми территориями, однако право общей долевой собственности на дом не прекращено. Суд указал, что раздел земельного участка возможен только после раздела жилого дома в натуре и прекращения права общей долевой собственности, поскольку в противном случае будет нарушен принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов. Иск был удовлетворен после выполнения сторонами необходимых процедур по разделу дома [5].

Другой пример связан с реестровыми ошибками. При разделе земельного участка под многоквартирным домом выяснилось, что фактические границы участка не соответствуют сведениям ЕГРН, а часть дома оказалась за пределами юридических границ. Собственники помещений в многоквартирном доме обратились в суд с иском об исправлении реестровой ошибки и установлении границ земельного участка. Суд удовлетворил требования, указав, что при формировании земельного участка под многоквартирным домом должны учитываться фактические границы, сложившиеся при эксплуатации дома, включая необходимые для его обслуживания территории [6].

Практика также знает случаи признания недействительным раздела земельного участка, произведенного без учета прав собственников расположенных на нем объектов. Так, если на участке расположен объект, принадлежащий иному лицу (например, гараж или хозпостройка), раздел без согласия этого лица невозможен, либо при разделе должно быть обеспечено сохранение права пользования таким объектом на образуемом участке [3].

На основе проведенного анализа можно сформулировать ряд рекомендаций, направленных на повышение качества подготовки документов и минимизацию рисков приостановления кадастрового учета.

Подготовка документов при разделе земельных участков с расположенными на них объектами капитального строительства представляет собой сложную многоступенчатую процедуру, требующую учета требований земельного, гражданского и градостроительного законодательства. Ключевым принципом, определяющим возможность и порядок раздела, является принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов.



Нарушение данного принципа, несоблюдение процедуры согласования границ, ошибки в описании объектов капитального строительства и иные недостатки влекут за собой приостановление кадастрового учета, отказы в регистрации прав и судебные споры [1,3,5].

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о необходимости комплексного подхода к разделу, включающего тщательную проверку исходных данных, учет градостроительных ограничений, обеспечение доступа к образуемым участкам и надлежащее оформление результатов кадастровых работ. Особого внимания требуют случаи, когда на участке расположены объекты, принадлежащие нескольким лицам, либо объекты находятся в общей долевой собственности – в таких ситуациях раздел земельного участка должен сопровождаться разделом самих объектов.

Совершенствование технологии подготовки документов, повышение квалификации кадастровых инженеров, а также активное внедрение цифровых инструментов позволят снизить количество ошибок и ускорить процедуру раздела, что в конечном итоге будет способствовать более эффективному вовлечению земельных участков в гражданский оборот и защите прав правообладателей.

Список литературы:

1. Определение СК по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18.06.2025 по делу N 8Г-7393/2025 [88-8299/2025] // ГАРАНТ
2. Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 (ред. от 24.07.2025) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 31.03.2022 N 68008) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2026) (с изменениями и дополнениями) // СПС КонсультантПлюс
3. Определение Верховного Суда РФ от 16 сентября 2025 г. № 18-КГ25-315-К4 // СПС КонсультантПлюс
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 28.12.2025) // СПС КонсультантПлюс
5. Решение Партизанского районного суда Приморского края от 09.06.2018 по делу № 2-184/2018 // СудАкт
6. Решение Камызякского районного суда Астраханской области от 14.05.2018 по делу № 2-333/2018 // СудАкт
7. Решение Орехово-Зуевского городского суда Московской области от 06.11.2020 по делу № 2-3164/2020 // Официальный сайт суда
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.01.2026) // СПС КонсультантПлюс

