

**Аналитическая записка по делу П* о выделе в натуре земельного участка,
находящегося в общей долевой собственности**

В Юридическую клинику обратилась клиентка с вопросом о выделе земельного участка в натуре. Она и ее сестра совместно владели земельным участком на праве общей долевой собственности. В отношении клиентки был предъявлен иск о выделе земельного участка в натуре и устранения препятствий в осуществлении права собственности. К тому же, истица просила возместить 25 000 рублей за услуги своего представителя.

Однако стажёром юридической клиники А. В. Мудрак и куратором С. И. Гутником была замечена необоснованность и несостоятельность доводов, изложенных в исковом заявлении. Своё требование истица обосновывала ссылкой на ст. 35 Земельного кодекса РФ: «отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которого пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение». Обоснование данной нормой неверно, поскольку под смыслом нормы понимается лишь та часть земельного участка, которая находится под домом, а не та, что в общей собственности. На данных основаниях и с учетом проанализированного законодательства в данной сфере было составлено возражение на исковое заявление.

Клиентка попросила представительства в суде, на что А. В. Мудрак - стажер Юридической клиники, с одобрения руководства Юридической клиники, согласилась. Судебное заседание состоялось 2 декабря 2014 года. На заседании было заявлено ходатайство о внесении дополнений к возражению на исковое заявление. Была добавлена ссылка на п. 4 ст. 37 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с которым собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Судом была признана неправомерность раздела земельного участка и выделения его в единоличную собственность, поскольку дом на участке многоквартирный и находится в общей долевой собственности и невозможно произвести выдел при условии принадлежности земельного участка одному из участников. Но так как клиентка в будущем хотела продавать свою квартиру и земельный участок, то необходимо было прийти к мировому соглашению, чтобы определить порядок пользования земельным участком (закрепить за каждым право

пользование в определенных долях). В ходе процесса стороны пришли к мировому соглашению.

В дальнейшем стажер А. В. Мудрак под контролем куратора С.И. Гутник встретила с адвокатом истицы и совместно составили данное мировое соглашение для предъявления его суду. Требования истицы изменились: от исковых требований о взыскании с ответчицы 25 000 руб. истица отказалась.

Стороны договорились устранить препятствие в осуществлении права собственности в следующем порядке:

1. Весной клиентка обязуется снести временное строение - погреб, находящийся на территории участка истицы. До весны за ответчицей сохраняется право пользования погребом.
2. Истица обязуется возместить клиентке стоимость временного строения - погреб в размере 20 000 руб., которые будут переданы ответчице до подписания мирового соглашения.

В судебном заседании судом и сторонами были произведены изменения в мировом соглашении, а именно – определен порядок пользования земельным участком, находящимся в общей долевой собственности сторон.

В настоящее время было вынесено определение суда о прекращении производства по делу, в котором суд установил – прекратить право общей долевой собственности, признать согласно плану-схеме земельного участка, составленного сторонами, порядок пользования земельным участком клиентки и истицы. На сегодняшний день определение суда об утверждении мирового соглашения вступило в законную силу.