

Переход права на землю при переходе права на здание, сооружение

- Ст. 552 ГК РФ:
- по договору купли-продажи покупателю одновременно передаются права на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для использования.
- П. 1 ст. 35 ЗК РФ:
- При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.
- ст. 11.9 ЗК РФ:
- 1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.
- 2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.
- 3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.
- 4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.
- 5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.
- 6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Переход права на землю при переходе права на здание, сооружение

- Статья 33. Нормы предоставления земельных участков
- 1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
- 2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для целей, предусмотренных правилами пункта 1 настоящей статьи, устанавливаются:
 - федеральными законами - из земель, находящихся в федеральной собственности;
 - законами субъектов Российской Федерации - из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
 - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - из земель, находящихся в собственности муниципальных образований.
- 3. Для целей, не указанных в пункте 1 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Требования к обследованию и описанию

- Оценщик обязан обследовать земельный участок доступными способами.
 - Провести инспекцию земельного участка и прилегающих территорий;
 - Запросить у заказчика сведения обо всех объектах недвижимости, расположенных на земельном участке, включая объекты капитального строительства, не поставленные на кадастровый учет и объекты строительного подряда;
 - Отразить в отчете проведенные процедуры.

- Выявить и зафиксировать наличие или отсутствие намерений заказчика и правообладателей в отношении судьбы объектов недвижимости, расположенных на земельном участке в случае дефолта или при иных обстоятельствах, ведущих к их отчуждению. При наличии соответствующих сведений, полученных от заказчика и правообладателей, отразить их в отчете при формировании частей земельного участка. При условии конфликта между выявленными намерениями заказчика или правообладателей с одной стороны и нормами градостроительства и землеустройства с другой стороны, оценщик обязан в первую очередь учитывать правовые нормы формирования земельных участков, затем намерения заказчика, затем намерения правообладателей, затем технические нормы. К техническим нормам относятся нормы отвода земли для строительства (стадия строительства), эксплуатации и ремонта.

- Составить перечень выявленных объектов инфраструктуры в следующей последовательности:
 - Объекты транспортной инфраструктуры;
 - Объекты инженерной инфраструктуры;
 - Объекты энергоснабжения;
 - Объекты подключения к внешним источникам.

- Составить перечень объектов капитального строительства, составляющих технологические комплексы в соответствии со следующим порядком:
 - Объекты ключевые для технологии;
 - Объекты, связанные с внешними (за пределами земельного участка) объектами недвижимости;
 - Объекты вспомогательные.

- Составить перечень объектов, имеющих признаки главной вещи по следующим признакам:
 - Объекты, определяющие основной экономический профиль территории расположения (в рамках земельного участка и за его пределами);
 - Объекты – архитектурные доминанты;
 - Объекты, востребованные на рынке продажи, аренды;
 - Объекты, эксплуатация которых регулируется специальным законодательством (опасные объекты, объекты культурного наследия и т.п.);
 - Объекты, обладающие признаками неделимой вещи.

- Составить перечень объектов обслуживающего назначения к основному профилю территории или к профилю главной вещи, технологического комплекса.

- Определить области конфликтов интересов по следующим направлениям:
 - Выявить наличие охранных зон;
 - Наличие транзита через земельный участок;
 - Энергообеспеченность земельного участка;
 - Доступность коммунальных услуг для каждого из функционально самостоятельных объектов (главных вещей);
 - Наличие обременений и ограничений в отношении объектов, расположенных на земельном участке;
 - Наличие законных интересов третьих лиц в отношении использования земельного участка для возможного установления (или существующего) публичного и частного сервитутов.

- В случае, если заказчиком или правообладателями определены границы частей земельного участка и они не противоречат градостроительным и иным нормам и достаточны для решения оценочных задач, оценщик формирует части земельных участков в соответствии с этими параметрами. Под частями земельного участка подразумеваются выделенные в плане границы, отделяющие объекты, расположенные на едином земельном участке друг от друга. Под разделением земельного участка на части оценщиком подразумеваются действия оценщика по распределению земельного участка между объектами, расположенными в пределах единого земельного участка.

- Действия оценщика по определению границ частей земельного участка не влекут правовых последствий и предназначены исключительно для целей определения стоимости объектов оценки.

- В случаях обязательной оценки оценщик обязан требовать от заказчика установления границ частей земельного участка, в т.ч. привлечение кадастрового инженера для проведения соответствующей работы.

- В случае необязательной оценки, если со стороны заказчика или правообладателей сведения о частях земельных участков не предоставлены, неполны для выполнения оценки или противоречат нормам формирования земельных участков, то оценщик может самостоятельно, либо с привлечением кадастрового инженера поделить всю площадь земельного участка на части соответствующие определённым объектам. Такие действия должны быть согласованы с заказчиком в письменном виде. Сформированные границы частей земельного участка должны быть согласованы с заказчиком и приложены к заданию на оценку.

- В случае, если заказчик настаивает на установлении частей земельных участков в виде в котором они не могут быть поставлены на кадастровый учет, либо составлены с нарушениями требований градостроительных или землеустроительных норм, оценщик обязан принять решение об отказе от выполнения оценки.

- В случае выявления признаков нарушения законодательства при установлении заказчиком границ частей земельного участка при обязательной оценке, оценщик обязан требовать от заказчика изменить границы частей земельного участка, указав на выявленные нарушения законодательства.

- Объекты, имеющие признаки недвижимости, но не поставленные на кадастровый учет учитываются по описанному порядку при условии, что их дальнейшая судьба как объектов недвижимости не противоречит требованиям законодательства и их гражданский оборот не запрещен. В противном случае объекты не учитываются при определении границ частей земельных участков.

- В любом случае оценщик вправе настаивать на привлечение к установлению границ земельных участков кадастрового инженера.

Общие требования к формированию частей земельного участка

- Стоимость объектов недвижимости определяется исходя из размера части земельного участка, на котором он расположен, учитывая наличие иных объектов, расположенных как в пределах контура оцениваемого объекта недвижимости, так и в пределах зоны границ экономического влияния объекта.
- Под зоной экономического влияния объекта недвижимости следует понимать:
 - как минимум согласно СНиП 2.08.02-89 «Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и этажности зданий» (правило №1).
 - как максимум границы земельного участка плюс зона экологического воздействия, устанавливаемая соответствующими нормами (СанПиН).

- Наличие на земельном участке других объектов капитального строительства, как поставленных на кадастровый учет, так и не поставленных ограничивает зону экономического влияния объекта недвижимости. Величина ограничения проходит как минимум:
 - по правилу №1, т.е. по Правилам подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и этажности зданий,
 - в отношении объекта строительного подряда по контуру части земельного участка, необходимого для строительства (устанавливается в соответствии с соответствующими нормами – правилам отвода земли для строительства),
 - для охранных зон по контуру соответствующих зон (СанПиН, СНиП и др.).

- В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности и собственником не установлены требования по частям земельного участка, относящихся к объекту, расположенным на этом земельном участке, то применяется правило №1. При этом не учитываются оставшиеся площади (их стоимость обнуляется), так как, учитывая позицию ВАС РФ (постановление президиума ВАС РФ от 01.12.2009 N 6811/09 по делу N А51-6986/0834-156) подлежит применению норма в п. 3 ст. 33 ЗК РФ, которая в большей степени оперирует к техническим нормативам. Такой подход используется за исключением случаев, когда земля предоставлена для целей не связанных с ведением крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, а также ведением личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Здесь вопрос регулируется нормой, установленной в п. 1 ст. 33 ЗК РФ: предельные размеры земельного участка устанавливаются «правовыми актами органов местного самоуправления».

- Контур выделяемых частей земельных участков должен представлять наиболее простую геометрическую фигуру. Контур частей земельного участка выделяется на плане земельного участка (в т.ч. в электронном виде) с расположенными на нем объектами капитального строительства. Масштаб плана и способ нанесения границ земельного участка выбирается таким, чтобы точность была достаточна для определения линейных размеров границ частей земельных участков.

Порядок определения границ частей земельных участков

- Определяется площадь, необходимая для инфраструктурных объектов по правилам их строительства (в стадии строительства) или для их эксплуатации. На величину этой площади уменьшается площадь всего земельного участка. (Площадь А)

- Определяется площадь объектов с особым режимом строительства и эксплуатации (по вопросам безопасности, технологии и т.п.)
Площадь всех объектов считается по контуру части земельного участка, обеспечивающему их безопасную эксплуатацию. В контур не должны включаться инфраструктурные объекты, расположенные вблизи. В случае, если это невозможно, например, по технологическим причинам или при наложении проекций инфраструктурных объектов на объекты недвижимости, то контур части земельного участка может пересекать инфраструктурный объект. (Площадь Б).

- Если объекты капитального строительства имеют признаки технологических цепочек или функционального единства, вне зависимости от того, являются ли они самостоятельными объектами права или нет, контур части земельного участка должен объединять эти объекты из принципа НЭИ. (Площадь В).

- Для площадных объектов капитального строительства определяются части земельных участков в контурах определяемых правилами их создания (в стадии строительства) или эксплуатации. (Площадь Г).

- Для остальных объектов капитального строительства контуры части земельного участка определяются по Правилу №1. (Площадь Д).

- Для объектов строительного подряда контуры части земельного участка определяются по нормам отвода земли для их строительства. (Площадь E).

- Размер частей земельных участков для выявленных объектов капитального строительства, рассчитанный по перечисленным правилам является минимальным значением, который оценщик вправе принять в качестве расчета стоимости. Эта площадь принимается окончательной для оценки в случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности и собственником не определены части земельного участка.

- В случае, если суммарная площадь (А-Е) меньше размера земельного участка, то на плане земельного участка определяются не распределенные части (пустоты). Эти пустоты исследуются на предмет возможности отнесения к каким-то объектам капитального строительства по признакам наибольшей близости, функциональности. Если из принципа НЭИ следует возможность или даже необходимость присоединения образовавшихся пустот к каким-то объектам, то контуры таких объектов изменяются путем включения пустот.

- В случае, если на пустоты оказывают экономическое влияние (функциональная принадлежность) более одного объекта капитального строительства, то контуры таких объектов изменяются таким образом, чтобы пустота была распределена между ними соразмерно их характеристикам. В качестве характеристик может быть использована площадь помещений, застройки и др. параметры, характерные для объектов. Если такой порядок невозможно реализовать, раздел проводится поровну между объектам.

- В случае, если образовавшиеся пустоты не могут быть отнесены функционально или по иным причинам к конкретным объектам, то оценщик должен исследовать возможность формирования самостоятельного земельного участка из такой пустоты. В случае, если самостоятельного значения пустота как самостоятельный земельный участок не имеет, то она перераспределяется между смежными сформированными частями земельного участка поровну.

- При наложении контуров объектов капитального строительства, в пределах зоны их пересечения удельная стоимость земельного участка относится к каждому из объектов соразмерно их количеству и в пределах их физического присутствия.

- Охранные зоны и зоны действия сервитутов в зависимости от условий (норм), сформировавших эти зоны, могут быть включены в контуры частей земельного участка или учитываться как самостоятельные части земельного участка. При решении о включении в контуры частей земельных участков учитывается функциональная взаимосвязь по типу главная вещь – принадлежность. При решении формирования самостоятельной части земельного участка учитывается уровень значимости объекта: относительные размеры, принадлежность к инфраструктурным системам обеспечения территории, наличие функциональной и технологической связи с внешними инфраструктурными объектами.

Интерпретация результатов оценки объекта недвижимости с частью земельного участка

- Стоимость части земельного участка относится к объекту оценки. До момента постановки на кадастровый учет части земельного участка как самостоятельного объекта недвижимости, определенная стоимость объекта недвижимости с частью земельного участка понимается как стоимость всего юридически существующего единого объекта недвижимости: стоимость объекта недвижимости и всего существующего земельного участка, обремененного иными объектами капитального строительства, расположенными на едином земельном участке.

Использование результатов оценки

- В случаях обязательного проведения оценки, результат оценки считается действительным при условии формирования частей земельных участков в контурах, определенных кадастровым инженером и использованных при оценке.
- Для случаев необязательной оценки, результат оценки носит рекомендательный характер. Если оценка выполнялась для залога объектов недвижимости, то участникам договора ипотеки целесообразно оговорить обязательства правообладателей установить границы частей земельного участка, сформированные при проведении оценки путем проведения кадастровых работ, в дальнейшем сформировать самостоятельные земельные участки по этим границам.