

Раздел участка ИЖС 10 соток при разводе, оформление фактически используемых 4 соток и правовой режим арендуемых 3 соток «под благоустройство»

1. Краткая постановка вопроса

Имеется земельный участок ИЖС площадью 10 соток, оформленный в собственность по 1/2 доли (по версии, изложенной в запросе, — супругам/бывшим супругам), при этом минимальный размер участка для соответствующей территориальной зоны по правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) составляет 6 соток, что формально не позволяет провести раздел «по 5 соток». Дополнительно перед участком десять лет используется на праве аренды участок 3 сотки «под огородничество», который по инициативе администрации переоформляется по цели «благоустройство», а в выкупе отказано со ссылкой на отнесение земли к землям общего пользования; помимо арендованных соток фактически используется ещё около 4 соток до дороги, обслуживаемых тремя домовладельцами, при этом у соседей аналогичный участок разделён. Требуется разбор трёх блоков: (а) допустимость и формы раздела 10 соток между двумя сособственниками; (б) возможность приобретения фактически используемых 4 соток в силу приобретательной давности или иным способом; (в) правомерность отказа в предоставлении (выкупе) арендуемых 3 соток и последствия перевода цели использования в «благоустройство».

2. Фактическая модель и допущения (без них разбор будет неполным)

Формулировка запроса допускает несколько существенных прочтений, каждое из которых меняет правовую квалификацию. Ниже они разведены, чтобы читатель мог «примерить» каждое на свою ситуацию.

Допущение А. Участок оформлен как общая совместная собственность супругов (без определения долей), а «по 1/2» — это сложившееся фактическое соотношение. Тогда сначала применяются нормы семейного права: ст. 34, 38, 39 Семейного кодекса РФ (СК РФ), ст. 256 ГК РФ, и лишь затем — ст. 252 ГК РФ.

Допущение Б. В ЕГРН уже зарегистрировано право каждого из супругов на 1/2 долю в праве. Тогда спор о составе общего имущества и о долях уже отсутствует, и вопрос сводится исключительно к **выделу доли в натуре и прекращению долевой собственности** по ст. 252 ГК РФ (режим семейного права отработал «на входе»).

Допущение В. Участок является личным имуществом одного из супругов (получен до брака, в дар, в порядке наследования — ст. 36 СК РФ). Тогда раздела как такового нет, а второй супруг претендует только на улучшения/инвестиции (ст. 37 СК РФ) либо на долю в построенном объекте.

Допущение Г. На участке расположен жилой дом (типично для ИЖС). Тогда раздел участка «в отрыве» от дома невозможен: судьба участка и строения взаимосвязаны (ст. 273, 552 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ, ст. 252 ГК РФ), а делимость участка проверяется с учётом фактически необходимой площади под частью дома и проходом/проездом (минимальные отступы — п. 2 ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ, ГрК РФ).

Допущение Д. «Минимум 6 соток по ПЗЗ» установлен градостроительным регламентом для той же территориальной зоны, где находится участок, и действует на дату предполагаемого раздела. Это ключевая проверяемая предпосылка: ст. 11.9 ЗК РФ (п. 1) прямо отсылает к градостроительному регламенту, а если регламент не устанавливает предельные размеры, то в силу ч. 1.1 ст. 38 ГрК РФ в ПЗЗ должно быть прямо указано, что такие размеры «не подлежат установлению» — и тогда ограничение не применяется вовсе.

3. Раздел участка 10 соток ИЖС между двумя сособственниками

3.1. Юридическая квалификация: раздел супружеского имущества или выдел доли

Если действует допущение А, применяется ст. 38 СК РФ: раздел возможен по соглашению (п. 1) либо в судебном порядке (п. 3), при этом суд по требованию супругов определяет, какое имущество передаётся каждому, а при передаче имущества, стоимость которого превышает причитающуюся долю, другому супругу может быть присуждена денежная или иная компенсация (**п. 3 ст. 38 СК РФ**). Доли по общему правилу признаются равными (**п. 1 ст. 39 СК РФ**), но суд вправе отступить от равенства исходя из интересов несовершеннолетних детей и иных заслуживающих внимания обстоятельств (**п. 2 ст. 39 СК РФ**).

Если 1/2 уже зарегистрированы (допущение Б), применяется ст. 252 ГК РФ: раздел по соглашению (п. 1), выдел доли (п. 2), судебный выдел при недостижении соглашения (п. 3), устранение несоразмерности компенсацией (п. 4).

Практический вывод. Набор доступных инструментов одинаков (натурный раздел → компенсация → выкуп/продажа доли), но при допущении А суд связан ещё и семейным законодательством (возможен «перекос» долей в пользу супруга с детьми), а при допущении Б — только нормами о долевой собственности, и отступление от равенства долей исключено.

3.2. Версия 1: раздел в натуре «по 5 соток» невозможен по общему правилу

Образование новых участков при разделе регулируется **ст. 11.2, 11.4, 11.9 ЗК РФ**. Пункт 1 ст. 11.9 ЗК РФ: предельные (максимальные и минимальные) размеры участков, в отношении которых устанавливаются градостроительные регламенты, определяются этими регламентами. Регламенты устанавливаются в составе ПЗЗ (**ст. 30, 36 ГрК РФ**) и включают, помимо прочего, предельные размеры участков, минимальные отступы, этажность, процент застройки (**ч. 1 ст. 38 ГрК РФ**).

Если для территориальной зоны минимум действительно 6 соток, то раздел 10 соток на два участка **невозможен в принципе ни при каком соотношении**: при одном участке ≥ 6 соток второй составит ≤ 4 сотки, что ниже минимума. Это не «неудобство», а прямой запрет на образование участка, не соответствующего регламенту, и на раздел, приводящий к такому образованию. Дополнительно применяются требования **п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ** о недопустимости вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы и невозможности размещения объектов недвижимости.

Конкурирующая позиция (когда раздел всё же возможен): - если проверка ПЗЗ покажет, что для конкретной территориальной зоны минимум **меньше 5 соток** (в ряде муниципалитетов для ИЖС устанавливается 4 сотки) либо предельные размеры **не установлены / не подлежат установлению** (**ч. 1.1 ст. 38 ГрК РФ**); - если участок и предполагаемые к образованию участки относятся к зоне, где действует **иной градостроительный регламент**, чем предполагает заявитель (границы терзон нужно проверять по выписке из ИСОГД / ГПЗУ — **ст. 57, 57.3 ГрК РФ**); - если раздел фактически уже был произведён до утверждения соответствующих ПЗЗ и в ЕГРН существуют участки меньшего размера: ранее учтённые участки сохраняют существование, а запрет касается именно **образования** новых участков (ст. 11.9 ЗК РФ).

Дополнительно. Иногда предпринимается попытка «легализовать» раздел через разрешение на отклонение от предельных параметров (**ст. 40 ГрК РФ**). Этот механизм касается отклонения от предельных параметров разрешённого строительства/реконструкции применительно к конкретному участку и не подменяет соблюдение требований к образуемым участкам. Устойчивая практика исходит из того, что разрешение на отклонение не позволяет обойти предельные минимальные размеры при разделе; однако по ст. 40 ГрК РФ можно получить отклонение по отступам, этажности и проценту застройки, что имеет значение при разделе участка с домом.

Практический вывод по версии 1. Без проверки ПЗЗ и границ территориальной зоны вывод делать нельзя; при подтверждённом минимуме 6 соток раздел 10 соток на два — невозможен, и иск о разделе в натуре подлежит отказу (применительно к невозможности выдела — см. п. 35 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8).

3.3. Версия 2: раздел «6 + 4 с компенсацией за лишнее» — невозможен

Компенсация по п. 4 ст. 252 ГК РФ устраняет **несоразмерность** выделяемого в натуре имущества доле, но не устраняет **несоответствие участка предельному минимальному размеру**. Компенсация не «добирает» площадь до минимума и не превращает 4 сотки в 6. Поэтому вариант «второму — 4 сотки плюс деньги» не проходит.

3.4. Версия 3 (наиболее рабочая): «сначала увеличить участок, потом делить»

Практический путь — не делить 10 соток, а сначала довести участок до площади, кратной минимуму (например, 12–13 соток), и только затем делить на 6 + 6 (или 6,5 + 6,5). Источники увеличения:

- **Перераспределение земель (земельных участков), находящихся в государственной или муниципальной собственности, и участка, находящегося в частной собственности — ст. 39.28 ЗК РФ**, порядок заключения соглашения — **ст. 39.29 ЗК РФ**. Увеличение допускается в пределах установленных предельных максимальных размеров; необходимы проект межевания территории либо иные предусмотренные законом документы (схема расположения участка на КПТ — ст. 11.10 ЗК РФ), а условия, включая плату за увеличение площади, определяются соглашением. Это же — законный механизм для оформления тех самых «4 соток до дороги», если они **не** отнесены к территориям общего пользования (см. раздел 4.5).

- **Приобретение арендуемых 3 соток** (если это в принципе возможно, см. раздел 5) — также увеличивает общую площадь до значений, обеспечивающих «делимый» результат.
- Если на участке есть дом, принадлежащий сособственникам, — раздел участка должен следовать судьбе дома (ст. 252 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ), а при неделимости дома применяется компенсация.

Практический вывод. Юридически «10 соток делим на 6+6» — задача с одним уравнением и двумя неизвестными; решение находится за счёт прирезки/перераспределения, а не за счёт суда.

3.5. Версия 4: раздел без натурального выдела — компенсация либо передача участка одному сособственнику

Условия применения ст. 252 ГК РФ: - п. 3: если выдел в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба, выделяющийся имеет право на выплату ему **стоимости его доли** другими сособственниками; - п. 4: выплата компенсации **допускается с его согласия, а без согласия** — только в случаях, когда доля собственника **незначительна, не может быть реально выделена** и он **не имеет существенного интереса** в использовании общего имущества.

Ключевой практический риск. Доля 1/2 **незначительной не признаётся**. Пункт 36 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 ориентирует суды на то, что компенсация при отсутствии согласия допустима лишь при наличии совокупности признаков незначительности доли, невозможности её выдела и отсутствия существенного интереса. Следовательно, при споре двух «равных» сособственников по 1/2 существует реальный риск **отказа в иске о разделе/выделе** вообще (суд либо оставляет стороны в долевой собственности, либо присуждает компенсацию только при согласии выбывающего сособственника или оценочно договорённой сумме).

Семейная специфика (допущение А). При разделе имущества супругов суд в силу п. 3 ст. 38 СК РФ вправе передать участок одному супругу с присуждением компенсации другому, при этом жёсткой «презумпции незначительности» доли, как в п. 4 ст. 252 ГК РФ, нет: суд оценивает нуждаемость, наличие детей, возможность использования имущества. Это более гибкий путь, чем иск о выделе доли между посторонними сособственниками.

3.6. Версия 5: продажа доли, продажа участка целиком, определение порядка пользования

- **Продажа своей 1/2 доли третьему лицу** возможна с соблюдением преимущественного права покупки другого сосособственника (ст. 250 ГК РФ; для недвижимости — извещение и месячный срок для приобретения). Извещение — юридически значимое действие; при его несоблюдении сосособственник вправе требовать перевода прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ).
- **Продажа участка целиком с разделом выручки** — оптимальный вариант при конфликте, но требует согласия обоих; принудить сосособственника к продаже суд по общему правилу не может (иск «о продаже общей вещи» не основан на законе; исключение — иные конструкции, например продажа с публичных торгов доли должника по ст. 255 ГК РФ, что к обычному разводу неприменимо).
- **Определение порядка пользования участком (ст. 247 ГК РФ)** — компромисс: доли и право в ЕГРН не меняются, но за каждым закрепляется часть участка. Практические ограничения: порядок пользования невозможен, если выделяемая в пользование часть менее установленного минимума/не соответствует регламенту, а также если участок под домом; в спорах между супругами (бывшими) это часто полумера.
- **Исковая давность.** Поскольку 1/2 уже зарегистрированы, требование о разделе имущества, находящегося в долевой собственности, по общему правилу сроком не ограничено (ст. 208 ГК РФ). Если же доли не определены и ставится вопрос о разделе имущества супругов после расторжения брака, применяется трёхлетний срок исковой давности (п. 19 Постановления Пленума ВС РФ от 05.11.1998 № 15), исчисляемый с момента, когда супруг узнал о нарушении своего права.

3.7. Аргумент «у соседей участок разделён»

Сам по себе он не создаёт права, но имеет доказательственное значение. Проверяемые версии: 1. у соседей исходный участок был **больше** (например, 20 соток → 10 + 10), поэтому нарушения минимума не было; 2. соседние участки находятся **в другой территориальной зоне** с иным регламентом; 3. раздел произошёл **до** утверждения действующих ПЗЗ (ранее учтённые участки сохраняются); 4. раздел состоялся в судебном порядке и суд по обстоятельствам дела признал наличие сложившегося порядка использования (такое решение **не создаёт нормы права** и не связывает суд в другом деле); 5. раздел фактически незаконен, но не был оспорен (администрация «не заметила»).

Практический шаг. Запросить выписки из ЕГРН на соседние участки (площади, дата образования, ВРИ) и **кадастровый план территории** (ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ), а также выписку из ИСОГД/ГПЗУ (ст. 57, 57.3 ГрК РФ) для своей зоны. Если в том же квартале де-юре существуют участки по 4–5 соток, это сильный аргумент о фактически сложившемся зонировании, но не гарантия.

4. Приобретательная давность на 4 сотки и земли общего пользования

4.1. Условия ст. 234 ГК РФ

Ст. 234 ГК РФ: право собственности на недвижимое имущество возникает у лица, не являющегося собственником, но **добросовестно, открыто и непрерывно владеющего им как своим собственным в течение 15 лет**. Право собственности на недвижимость возникает с **момента государственной регистрации** (абз. 2 п. 1 ст. 234 ГК РФ). Разъяснения — пп. 15–21 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и ВАС РФ № 22 от 29.04.2010, в частности: - **добросовестность** — лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; - **открытость** — владение не скрывается; - **непрерывность** — владение не прерывалось весь срок; - **владение «как своим собственным» означает владение не по договору**, поэтому ст. 234 ГК РФ **не подлежит применению** в случаях, когда владение осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.) — п. 15 указанного постановления; - ответчиком по иску является прежний собственник имущества (п. 19), регистрация права производится на основании судебного акта (п. 21).

4.2. Может ли приобретательная давность распространяться на земельный участок: две позиции

Позиция 1 (либеральная). Если участок индивидуализирован (сформирован, учтён, границы определены), не изъят из оборота и не ограничен в обороте, владение осуществляется как своим собственным 15+ лет — признание права по ст. 234 ГК РФ допускается.

Позиция 2 (ограничительная, преобладающая в отношении государственных и муниципальных земель). В отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, действует **специальный порядок предоставления** (главы V.1, V.3 ЗК РФ: торги, случаи

предоставления без торгов — ст. 39.3, 39.6, 39.10, 39.28 ЗК РФ). Земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью (**п. 1 ст. 16 ЗК РФ**), а значит, «бесхозной» земли для давностного захвата в РФ не существует: у любой земли есть собственник (публичный), к которому и должен адресоваться иск. На практике это означает либо отказ в иске, либо необходимость доказывать, что участок выбыл из владения публичного собственника помимо воли (что для земель нехарактерно), либо преодолевать трёхлетнюю исковую давность по виндикации (ст. 301, 302 ГК РФ) с учётом правил п. 4 ст. 234 ГК РФ.

Правила п. 4 ст. 234 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ). Течение срока начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а если было зарегистрировано право собственности добросовестного приобретателя — не позднее момента такой регистрации. Применительно к **самовольному занятию чужой земли** эта конструкция не работает: самовольное занятие не создаёт «добросовестного приобретателя». В прежней редакции п. 4 ст. 234 ГК РФ течение срока начиналось не ранее истечения срока исковой давности по виндикационному требованию, что давало формулу «3 + 15 = 18 лет».

4.3. Срок: 12 лет недостаточно даже в благоприятном сценарии

Заявленные 12 лет фактического ухода (в том числе за землёй общего пользования) **меньше 15 лет** и меньше 18 лет. Присоединение времени предшественников возможно только при правопреемстве (п. 3 ст. 234 ГК РФ) — на факты из запроса это не опирается. Следовательно, даже при принятии либеральной позиции иск о признании права по давности в настоящий момент **преждевременен**.

4.4. Земли общего пользования — независимое основание для отказа

- **п. 12 ст. 1 ГрК РФ:** территории общего пользования — территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы, скверы, бульвары).
- **п. 12 ст. 85 ЗК РФ:** земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и **не подлежат приватизации**.

Из запрета приватизации следует практический вывод: **право собственности не может возникнуть в обход законодательного запрета**, поэтому признание права в силу приобретательной давности на участок, относящийся к территориям общего пользования, недопустимо — иначе суд санкционировал бы то, что закон прямо запрещает. Дополнительно: если территорией беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (проезд, подход к домам), отсутствует ключевой элемент — владение «как своим собственным» (п. 15 Постановления Пленума № 10/22). Показательна и та деталь запроса, что территорией пользуются **три домовладения**: это признак не единоличного владения, а общего пользования (при этом «уход» ≠ владение в смысле ст. 234 ГК РФ).

4.5. Что реально можно сделать с 4 сотками (рабочие альтернативы)

1. **Перераспределение (ст. 39.28, 39.29 ЗК РФ)** — если 4 сотки не входят в границы территории общего пользования и имеется проект межевания территории (или возможность подготовить схему на КПТ). Тогда площадь участка увеличивается в пределах предельного максимального размера, а вопрос решается соглашением и, как правило, платой.
2. **Аренда/аукцион (ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ)** — если участок сформирован и может быть предметом торгов.
3. **Публичный сервитут (ст. 39.37–39.41 ЗК РФ)** либо частный сервитут (ст. 274 ГК РФ) — если цель использования «проезд/проход/коммуникации», собственность не оформляется, но право пользования получает легальную основу.
4. **Обустройство как благоустройство** — посредством участия в муниципальных программах и в соответствии с правилами благоустройства, утверждаемыми представительным органом местного самоуправления (ст. 45.1 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ). Собственности это не даёт, но легализует содержание территории.
5. **Установление фактических границ** — комплексное землеустройство/вынос границ, согласование с соседями, уточнение ЕГРН (ст. 61 Федерального закона № 218-ФЗ), чтобы не нарастал риск спора.

4.6. Риски «давностного» сценария

- **Ст. 7.1 КоАП РФ** — самовольное занятие земельного участка или использование земли без правоустанавливающих документов: административный штраф, предписание об устранении нарушения (вплоть до освобождения участка и сноса некапитальных объектов).

- **Ст. 8.8 КоАП РФ** — использование участка не по целевому назначению/не по ВРИ.
- Отсутствие срока: 12 лет не закрывают ни один из вариантов (15 лет по ст. 234 ГК РФ; 15 + исковая давность при прежнем подходе).
- Риск отказа в иске с возложением судебных расходов, включая экспертизу (в спорах о разделе — часто ключевое доказательство).

Практический вывод по разделу 4. Приобретательная давность как самостоятельный путь оформления 4 соток (и тем более земли общего пользования) — бесперспективна: срок не достигнут, а при отнесении к территории общего пользования существует прямой запрет приватизации (п. 12 ст. 85 ЗК РФ). Реально работают только перераспределение, аренда/аукцион, сервитут и благоустройство.

5. Арендуемые 3 сотки «под огородничество», перевод в «благоустройство» и отказ в продаже

5.1. Правовая природа аренды под огородничество

Аренда земельного участка регулируется **ст. 22 ЗК РФ** и общими нормами ГК РФ об аренде (ст. 606–625 ГК РФ; для недвижимости — ст. 607, 609, 651 ГК РФ). Для целей «огородничество» ВРИ обычно соответствует коду 13.1 классификатора видов разрешённого использования, утверждённого приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (для сравнения: «для индивидуального жилищного строительства» — 2.1, «благоустройство территории» — 12.0.2, «земельные участки (территории) общего пользования» — 12.0).

Отдельно отметим: огородничество для собственных нужд нередко оформляется не арендой, а **безвозмездным пользованием** на срок не более пяти лет (**п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ**). Если в документах значится аренда — проверьте основание предоставления: от этого зависят и перспективы возобновления, и возможность выкупа.

5.2. Что реально означает «переоформляется как благоустройство»

Смена цели использования (ВРИ) на «благоустройство территории» (12.0.2) переводит участок в категорию, функционально связанную с территориями общего пользования (12.0 / 12.0.2), а следовательно:

- существенно снижает (вплоть до полного исключения) перспективу предоставления в собственность — в силу **п. 12 ст. 85 ЗК РФ** приватизация земель общего пользования не допускается;
- затрудняет перераспределение (п. 4.5 раздела 4);
- по существу фиксирует публичный интерес на участке.

Правовая оценка «требования администрации». Изменение цели использования и условий договора — это изменение договора. По общему правилу оно совершается **по соглашению сторон** (ст. 450, 452 ГК РФ), если иное прямо не предусмотрено договором или законом (ст. 310, п. 2 ст. 450 ГК РФ). ВРИ земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается публичным органом при предоставлении, но одностороннее изменение цели использования арендованного участка в сторону, ухудшающую положение арендатора и блокирующую возможность оформления прав, при отсутствии правовых оснований может быть квалифицировано как **злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ)**. Это самостоятельный довод для возражений, если у арендатора есть интерес в сохранении ВРИ 13.1 и последующем оформлении.

Практический совет. Не подписывать документы о смене цели «на автомате»; запрашивать письменное обоснование (ссылку на правовой акт органа и на документы территориального планирования/градостроительного зонирования), а также проект межевания территории и выписку из ИСОГД, подтверждающие (или опровергающие) отнесение участка к территории общего пользования.

5.3. Правомерен ли отказ в продаже: разбор двух позиций

Позиция А (отказ правомерен). Если участок отнесён к территории общего пользования (по ПЗЗ, проекту межевания или в силу фактических границ общего пользования), приватизация запрещена (п. 12 ст. 85 ЗК РФ), а **ст. 39.16 ЗК РФ** содержит перечень оснований для отказа в предоставлении участка без торгов, среди которых: - **подп. 1** — с заявлением обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение участка без проведения торгов; - **подп. 2** — участок уже предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования,

безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды (кроме случаев, когда обращается обладатель этих прав, либо заявления по подп. 10 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ); - и иные основания того же перечня, включая положения об изъятых из оборота и ограниченных в обороте участках.

Существенно и то, что **общего права арендатора на выкуп арендуемого участка закон не предусматривает**: случаи продажи земельных участков без торгов исчерпывающе перечислены в **п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ** (например, предоставление собственникам расположенных на участке зданий, сооружений — **ст. 39.20 ЗК РФ**). Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общему правилу **не имеет преимущественного права** на заключение договора аренды на новый срок без торгов (**п. 10 ст. 39.8 ЗК РФ**), за исключениями п. 3 и 4 ст. 39.6 ЗК РФ — среди которых, в частности, случай предоставления участка гражданину для ведения садоводства для собственных нужд (п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ). Огородничество в этот перечень по общему правилу не входит. Объектов капитального строительства на участке (как условия для ст. 39.20 ЗК РФ) при благоустройстве нет.

Позиция Б (отказ неправомерен). Если участок **не включён** в границы территории общего пользования (нет ни проекта межевания, ни установленных красных линий, ни решения об установлении границ территории общего пользования), а ВРИ «благоустройство» присвоен произвольно либо договор аренды прямо предусматривал иные цели использования, отказ по мотиву «земля общего пользования» не подтверждён документально. Тогда арендатор вправе: - оспорить решение/действие органа; - требовать сохранения/продлонгации арендных отношений в предусмотренных законом случаях; - а при наличии оснований — требовать заключения соглашения о перераспределении (ст. 39.28, 39.29 ЗК РФ) или участия в аукционе (ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ).

Что применяется при каких обстоятельствах. Позиция А — когда отнесение к территории общего пользования подтверждено документами территориального планирования, ПЗЗ, проектом межевания, либо когда участок фактически является проездом/местом общего пользования неограниченного круга лиц. Позиция Б — когда таких документов нет, а отказ основан только на функциональном описании «благоустройство», без материального подтверждения публичного статуса земли.

5.4. Порядок и сроки обжалования отказа

- Споры об оспаривании решений, действий (бездействия) органов публичной власти рассматриваются по правилам главы 22 КАС РФ (**ст. 218-227 КАС РФ**), срок обращения в суд — **три месяца** со дня, когда лицу стало известно о нарушении права (**ст. 219 КАС РФ**).
- Если заявлено требование о признании права/понуждении к заключению договора (то есть спор о праве), дело рассматривается в исковом порядке (ГПК РФ); иски о правах на земельные участки предъявляются по месту нахождения участка (**ст. 30 ГПК РФ**).
- Госпошлина: по требованиям неимущественного характера (оспаривание решения) — фиксированный размер по **п. 1 ст. 333.19 НК РФ**; по требованиям имущественного характера (признание права) — исходя из стоимости объекта.
- В предмет доказывания входит получение **письменного отказа** с указанием конкретного подпункта ст. 39.16 ЗК РФ: письменный отказ — основной документ для суда, а немотивированный отказ легче оспорить.

5.5. Сохранение арендных отношений

Право на заключение нового договора аренды без торгов по **п. 4 ст. 39.6 ЗК РФ** возникает при одновременном соблюдении условий: заявление подано **до истечения** срока действующего договора; исключительным правом на приобретение участка не обладает иное лицо; предыдущий договор не был расторгнут по основаниям п. 1-2 ст. 46 ЗК РФ; на момент заключения нового договора имеются основания, предусмотренные подп. 1-30 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ (за изъятиями, в том числе прямо указанными для гражданина, названного в подп. 2 п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ). Для «огороднической» аренды этот механизм обычно не срабатывает, поэтому заявление о пролонгации нужно подавать заблаговременно и с письменным обоснованием, а отказ — фиксировать и обжаловать.

Практический вывод по разделу 5. Если участок де-юре в границах территории общего пользования — выкуп невозможен, и целесообразно не тратиться на безнадёжный иск, а добиваться сохранения аренды/бесвозмездного пользования, сервитута или включения территории в муниципальную программу благоустройства. Если публичный статус земли документально не подтверждён — отказ уязвим, и его следует обжаловать, параллельно инициируя перераспределение либо участие в торгах.

6. Сводный практический алгоритм

1. **Документы на участок 10 соток.** Выписка из ЕГРН (право: совместная или долевая собственность, обременения), правоустанавливающие документы, документы о браке/разводе, данные о доме (если есть). От этого зависит, по какой ветке идти (раздел по СК РФ или выдел доли по ст. 252 ГК РФ).
2. **Правовой режим земли.** Выписка из ИСОГД и (или) ГПЗУ (ст. 57, 57.3 ГрК РФ), текст ПЗЗ: территориальная зона, градостроительный регламент, предельные (минимальные/максимальные) размеры, наличие записи «не подлежат установлению» (ч. 1.1 ст. 38 ГрК РФ). Это ответ на вопрос о возможности раздела «по 5».
3. **Проверка «соседского» прецедента.** Выписки из ЕГРН на соседние участки + кадастровый план территории (ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ): площади, даты образования, ВРИ.
4. **Расчёт площади.** Если раздел «по 5» невозможен, оценить путь «увеличение → раздел»: перераспределение (ст. 39.28, 39.29 ЗК РФ), оформление 4 соток, приватизация арендуемых 3 соток.
5. **Диагностика аренды 3 соток и «4 соток до дороги».** Проверить: есть ли проект межевания территории, красные линии, решение об установлении границ территории общего пользования; проверить ВРИ (13.1 против 12.0.2) и цель в договоре аренды.
6. **Возражения по смене цели использования.** Требовать письменное обоснование, оценивать на предмет ст. 10 ГК РФ; не подписывать без анализа.
7. **При отказе в предоставлении — письменная фиксация.** Заявление по ст. 39.17 ЗК РФ → письменный отказ со ссылкой на ст. 39.16 ЗК РФ → при необходимости оспаривание в трёхмесячный срок (ст. 219 КАС РФ) либо иск в порядке ст. 30 ГПК РФ.
8. **Оценка давностного сценария.** Не рассчитывать на приобретательную давность: 12 лет < 15 лет, а в отношении земель общего пользования действует запрет приватизации (п. 12 ст. 85 ЗК РФ). Риск административной ответственности (ст. 7.1, 8.8 КоАП РФ) — реальный.
9. **Альтернативы без собственности.** Публичный сервитут (ст. 39.37–39.41 ЗК РФ), аренда, участие в благоустройстве по правилам благоустройства (ст. 45.1 Федерального закона № 131-ФЗ).
10. **Развилка по разделу.** Если раздел невозможен, а согласия нет — иск о разделе/выделе с прицелом на компенсацию по п. 4 ст. 252 ГК РФ (или п. 3 ст. 38 СК РФ), с осознанием риска отказа; либо продажа доли по ст. 250 ГК РФ; либо определение порядка пользования (ст. 247 ГК РФ) как временное решение.

7. Итоговые выводы по каждой версии

- **Раздел 10 соток «по 5».** При минимуме 6 соток — невозможен (ст. 11.9 ЗК РФ, ст. 30, 36, ч. 1 ст. 38 ГрК РФ). При разделе в натуре иск подлежит отказу (п. 35 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 6/8 от 01.07.1996).
- **Промежуточный вывод.** Либо подтвердить, что регламент фактически допускает меньший размер (или не устанавливает предельные размеры), либо идти через увеличение площади (перераспределение — ст. 39.28, 39.29 ЗК РФ) с последующим разделом на 6 + 6.
- **Раздел без натурного выдела.** Работает только через компенсацию: с согласия (п. 4 ст. 252 ГК РФ) либо в порядке семейного спора (п. 3 ст. 38 СК РФ); при доле 1/2 «незначительность» не презюмируется — риск отказа в иске существенный.
- **Приобретательная давность на 4 сотки.** Не проходит: срок 12 лет недостаточен (ст. 234 ГК РФ), а при отнесении земли к территориям общего пользования действует запрет приватизации (п. 12 ст. 85 ЗК РФ; п. 12 ст. 1 ГрК РФ). Плюс риск ст. 7.1 КоАП РФ.
- **Отказ в выкупе 3 соток.** Правомерен, если публичный статус земли подтверждён документами; уязвим и подлежит оспариванию, если такого подтверждения нет (ст. 39.16 ЗК РФ, глава 22 КАС РФ). Права арендатора на выкуп и на преимущественное заключение договора на новый срок по общему правилу нет (п. 2 ст. 39.3, п. 10 ст. 39.8, п. 3–4 ст. 39.6 ЗК РФ).
- **Перевод в «благоустройство».** Ключевой негативный эффект — блокирование любых перспектив оформления в собственность; оспорим при отсутствии подтверждающих документов и при признаках злоупотребления правом (ст. 10 ГК РФ).

8. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и федеральные законы 1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 10, 208, 209, 244–247, 250, 252, 255, 256, 260, 273, 274, 301, 302, 305, 552, 606–625 (в т.ч. 607, 609, 651), 234 (в ред. Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ). 2. Семейный кодекс РФ: ст. 34, 36, 37, 38, 39. 3. Земельный кодекс РФ: ст. 11.2, 11.4, 11.9, 11.10, 16, 22, 35, 39.3, 39.6, 39.8, 39.10, 39.11, 39.12, 39.14, 39.16, 39.17, 39.20, 39.28, 39.29, 39.37–39.41, 46, 85 (п. 12). 4. Градостроительный кодекс РФ: ст. 1 (п. 12), 30, 36, 38 (в т.ч. ч. 1.1 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ), 40, 57, 57.3. 5. Кодекс административного судопроизводства РФ: ст. 218–227, 219. 6. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 30. 7. Кодекс РФ об административных

правонарушениях: ст. 7.1, 8.8. 8. Налоговый кодекс РФ: ст. 333.19. 9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 61, 62. 10. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»: ст. 45.1 (правила благоустройства). 11. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (введение в действие положений ЗК РФ, в т.ч. ст. 39.16) и Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»: ст. 3 (в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 255-ФЗ — переоформление прав на землю, пп. 27–29). 12. Федеральный закон от 08.08.2024 № 255-ФЗ (изменения в ЗК РФ и отдельные законодательные акты). 13. Федеральный закон от 08.08.2024 № 237-ФЗ (изменения в ГрК РФ, в т.ч. в ст. 38 ГрК РФ). 14. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (классификатор видов разрешённого использования земельных участков: коды 2.1, 12.0, 12.0.2, 13.1).

Судебные акты и разъяснения 15. Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — пп. 15–21 (приобретательная давность; в т.ч. п. 15 — о владении по договору, п. 19 — об ответчике, п. 21 — о регистрации права на основании судебного акта). 16. Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ» — пп. 35–36 (раздел и выдел доли, компенсация). 17. Постановление Пленума ВС РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» — в т.ч. п. 19 (трёхлетний срок исковой давности по требованиям о разделе имущества супругов, брак которых расторгнут). 18. Постановление Конституционного Суда РФ от 15.12.2023 № 58-П (в части правового регулирования предоставления земельных участков; учитывается при оценке прав на землю, не предусмотренных ЗК РФ, и переоформления таких прав).

Документы, которые необходимо получить по конкретному делу 19. Выписка из ЕГРН и кадастровый план территории; выписка из ИСОГД; ГПЗУ; текст ПЗЗ муниципального образования (территориальная зона, предельные размеры, минимальные отступы); договор аренды 3 соток и документы о его изменении; письменный отказ органа со ссылкой на конкретный подпункт ст. 39.16 ЗК РФ; проект межевания территории; сведения о границах территорий общего пользования и красных линиях.

Оговорка. Разбор носит информационно-аналитический характер и не заменяет заключения по конкретному делу: итоговые выводы зависят от содержания ПЗЗ конкретного муниципального образования, статуса участка в

ЕГРН, наличия (отсутствия) на нём жилого дома, условий договора аренды и актуальных редакций ЗК РФ, ГрК РФ и изменений, внесённых федеральными законами от 08.08.2024 № 237-ФЗ и № 255-ФЗ, которые подлежат проверке на дату обращения в орган или в суд.

