

как супруги могут разделить земельный участок при разводе?

По общему правилу земельный участок, нажитый супругами в период брака, является их совместной собственностью и подлежит разделу между ними в равных долях (п. 1 ст. 34, п. 1 ст. 39 СК РФ).

Не является совместной собственностью и не подлежит разделу между супругами, в частности, земельный участок, принадлежавший каждому из супругов до вступления в брак, а также полученный одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (п. 1 ст. 36 СК РФ).

Раздел земельного участка, который является общей собственностью супругов, может быть произведен по соглашению между ними, а при наличии спора – через суд (п. п. 2, 3 ст. 38 СК РФ).

Рассмотрим подробнее порядок раздела супругами при разводе земельного участка, находящегося в их совместной собственности, во внесудебном и судебном порядке.

1. Раздел земельного участка во внесудебном порядке

Если между супругами заключен брачный договор, которым изменен законный режим совместной собственности на имущество, земельный участок делится в соответствии с условиями этого договора (п. 1 ст. 33, п. 1 ст. 42 СК РФ).

Если же брачный договор не заключался и между супругами

отсутствует спор о разделе земельного участка, недвижимость может быть разделена путем заключения соглашения об этом (п. 2 ст. 38 СК РФ).

Для раздела земельного участка по соглашению рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Обратитесь к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ (в случае выдела доли в натуре)

В случае раздела земельного участка в натуре (путем образования новых участков) потребуется проведение кадастровых работ.

Для этого заключите с кадастровым инженером (ИП), являющимся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, или с организацией, имеющей в штате кадастрового инженера, договор подряда на проведение кадастровых работ (ч. 4.1 ст. 1, ч. 1 ст. 29, ч. 1 ст. 33, ч. 1 ст. 35, ч. 1, 2 ст. 36 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ).

В результате проведения кадастровых работ будет составлен межевой план образуемых земельных участков (ст. 37 Закона N 221-ФЗ; ст. 22 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

При разделе земельного участка в натуре необходимо учитывать, что такой раздел возможен только при соответствии вновь создаваемых участков установленным требованиям (ст. 11.9 ЗК РФ).

В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера поместить подготовленный им межевой план в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав (ч. 8 ст. 36 Закона N 221-ФЗ; ч. 3, 5 ст. 20 Закона N 218-ФЗ).

Шаг 2. Заключите соглашение

Соглашение между супругами о разделе земельного участка составляется в письменной форме и должно быть нотариально удостоверено (п. 2 ст. 38 СК РФ; Письмо Минэкономразвития России от 18.03.2016 N ОГ-Д23-3321).

В соглашении должны быть указаны, в частности:

- 1) данные супругов (Ф.И.О. (отчество – при наличии), реквизиты документов, удостоверяющих личность, адреса их места жительства);
- 2) информация о заключении брака (дата его заключения, серия и номер свидетельства о заключении брака);
- 3) сведения о земельном участке, подлежащем разделу (в частности, адрес его нахождения, кадастровый номер, площадь, вид разрешенного использования);
- 4) порядок раздела земельного участка (путем определения долей в участке или выдела доли в натуре).

При разделе имущества супруги могут исходить из равенства их долей либо отступить от этого принципа и определить доли каждого из супругов по своему усмотрению, принимая во внимание, например, интересы и потребности несовершеннолетних детей, которые остаются с одним из супругов (п. 2 ст. 254 ГК РФ).

Шаг 3. Обратитесь в Росреестр

Соглашение является основанием для кадастрового учета вновь образованных участков и государственной регистрации права собственности на новые участки или права общей долевой собственности на земельный участок (п. 2 ч. 2 ст. 14 Закона N 218-ФЗ).

Для этого нужно представить в Росреестр заявление и необходимые документы (ч. 1 ст. 3, ч. 1, 2 ст. 14, ст. 18 Закона N 218-ФЗ; п. 1 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457).

В настоящее время, если договор удостоверен нотариально, заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы обязан представить в Росреестр нотариус, при условии что стороны сделки не возражают против этого (ч. 2 ст. 53.1, ч. 2 ст. 55 Основ законодательства РФ о нотариате).

Проведенная государственная регистрация удостоверяется выпиской из ЕГРН, а также специальной регистрационной надписью на соглашении (ст. 28 Закона N 218-ФЗ).

Заместитель прокурора Володарского района

Якунин М.М.