

# Делить нельзя сохранить...

К нам часто обращаются с вопросом можно ли при различных жизненных обстоятельствах разделить земельный участок и что делать, если раздел в силу ряда причин невозможен.

Один из примеров. В 2015 году гражданину был предоставлен земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения. На нем в период брака был возведен жилой дом, зарегистрированный в установленном порядке. В связи с расторжением брака супруги хотят разделить общее совместное имущество, в состав которого входит жилой дом, расположенный на данном земельном участке.

На этом примере рассмотрим варианты решения сложившейся ситуации.

1. В связи с разделом жилого дома (выделом долей в праве собственности), как имущества совместно нажитого в период брака и учитывая, что в законодательстве действует принцип единства судьбы земельного участка и капитального строения расположенного на нем должны быть выделены доли и в праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок.

Доли в праве на земельный участок выделяются пропорционально долям в строении (жилом доме).

Справочно: В соответствии со статьями 69, 70 Кодекса Республики Беларусь о земле землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют права и обязанности пропорционально своим долям в праве собственности на капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

При наличии документа о разделе жилого дома (судебное решение,

свидетельство о праве собственности на долю в имуществе, нажитом супругами в период брака, выданное нотариусом) местный исполнительный комитет по месту нахождения земельного участка на основании заявления заинтересованного лица примет решение о предоставлении доли в праве на земельный участок.

## **2. Порядок пользования**

В соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Республики Беларусь владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Таким образом, владение и пользование земельного участка может осуществляться в соответствии с установленным по соглашению сторон или судом порядком пользования.

Другими словами порядок пользования представляет собой схему земельного участка, на которой обозначены, за кем из совладельцев закреплена та или иная территория.

## **3. Раздел земельного участка**

В случае раздела жилого дома и вычленения изолированных помещений (квартир) будет возможен раздел земельного участка и предоставление собственникам изолированных помещений отдельных земельных участков для обслуживания, зарегистрированных организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартир в блокированном жилом доме.

Справочно: В соответствии с частью второй статьи 10 Кодекса Республики Беларусь о земле не допускается раздел земельных участков, предоставленных для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, за исключением случаев, связанных с разделом этих домов.

Раздел земельного участка также производится по соглашению

всех участников совместного домовладения, а при недостижении согласия – в судебном порядке.

#### **4. Ограничение отчуждения**

В дополнение к вышесказанному следует отметить, что граждане, получившие земельные участки как состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, до истечения 8 лет со дня государственной регистрации возведенных на них жилых домов не вправе отчуждать такие участки и (или) дома, а также объекты недвижимости, образованные в результате их раздела, слияния или вычленения из них, за исключением отчуждения местным исполнительным комитетам.

То есть даже после раздела жилого дома и земельного участка отчуждение вновь образованных изолированных помещений (квартир) будет запрещено в соответствии с вышеуказанной нормой.

За получением более подробной информации предлагаем обратиться в управление землеустройства Гомельского райисполкома по телефону 534783.