

УДК 349.412

Раздел земельного участка между супругами и бывшими супругами

Плеханова Олеся Игоревна

Кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
Байкальский государственный университет,
664003, Российская Федерация, Иркутск, ул. Ленина, 11;
e-mail: oles-plekhanova@yandex.ru

Аннотация

В данной статье рассматриваются вопросы об особенностях раздела совместно нажитого имущества, в состав которого входят земельные участки для садово-огороднического хозяйства и индивидуально-жилищного строительства. Проводится анализ правоприменительной практики, выявляющей пробелы законодательства и доктрины. Показаны и проанализированы некоторые особенности раздела земельного участка и прав на него между супругами в период брака и бывшими супругами после расторжения брака. Сделан акцент на вопросе об установлении срока исковой давности для раздела имущества бывших супругов. Проводится анализ правоприменительной практики, выявляющей пробелы законодательства и доктрины. Доказывается, что фактическое приобретение в браке земельного участка без надлежащей его регистрации нарушает права и законные интересы одного из супругов в случае раздела имущества.

Для цитирования в научных исследованиях

Плеханова О.И. Раздел земельного участка между супругами и бывшими супругами // Вопросы российского и международного права. 2016. № 4. С. 179–187.

Ключевые слова

Земельный участок, совместно нажитое имущество супругов, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, раздел земельного участка, супруг(и), бывшие супруги, членская книжка.

Введение

В современных условиях права частной собственности весьма злободневен вопрос раздела земельного участка, нажитого в браке, при разводе супругов. Статья 33 СК РФ установ-

ливаает в качестве законного режима имущества супругов режим их совместной собственности. Правила об общей совместной собственности супругов на имущество, нажитое в браке, закреплены также в ст. 256 ГК РФ и в ст. 34 СК РФ. Однако брачным договором может быть предусмотрено иное [Grossbard-Shechtman, Lemennicier, 1999].

К совместному имуществу супругов, нажитому в браке, относятся доходы каждого из супругов от трудовой, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, другие денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет их общих доходов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале кредитных учреждений или иных коммерческих организаций и любая другая нажитая ими во время брака собственность вне зависимости от того, на имя кого из супругов она приобретена либо на имя кого или кем из них внесены денежные средства (п. 2 ст. 34 СК РФ).

Предмет рассмотрения данной статьи – такой вид собственности, как недвижимость, в том числе земельные участки.

Правовая природа земельного участка как объекта раздела имущества

В соответствии со ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

В соответствии с п. 3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ).

На сегодняшний день законодательство предусматривает следующие случаи, когда возникновение права собственности не связано с регистрацией права в ЕГРП:

– член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество (п. 4 ст. 218 ГК РФ);

– наследнику принадлежит принятое наследство со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации (п. 4. ст. 1152 ГК РФ).

Не входит в общее имущество супругов их личная собственность, к которой относятся:

– собственность, принадлежавшая супругам до заключения брака, или имущество, приобретенное хотя и в период брака, но за счет средств, принадлежавших супругу до заключения брака;

– собственность, приобретенная в браке в порядке наследования, в результате дарения или по иным безвозмездным сделкам (например, имущество, полученное в порядке бесплатной приватизации);

– личные вещи (одежда, обувь, индивидуальные предметы обихода и т. д.) за исключением предметов роскоши (драгоценности, дорогие меховые изделия и т. д.).

Закон предусматривает случаи, когда имущество каждого из супругов (личное имущество) может стать общим: например, если за время брака это имущество увеличилось в цене в результате ремонта, реконструкции, переоборудования за счет вложений или труда другого супруга или их обоих (ст. 37 СК РФ).

При разделе имущества определяются доли, причитающиеся каждому из супругов. Ст. 39 СК РФ устанавливает презумпцию равенства долей участников общей совместной собственности. Вместе с тем у суда есть право назначить супругам разные доли исходя из интересов несовершеннолетних детей, или если, например, один из супругов расходовал общее имущество в ущерб интересам семьи, или не получал доходов по неуважительным причинам, причем к уважительным причинам относятся, болезнь, учеба, уход за детьми.

При раздельном проживании супругов суд может отступить от равенства долей и признать имущество не общим, а личным имуществом мужа и личным имуществом жены.

Также разделу подлежат права требования, принадлежащие супругам, в том числе их общие долги. Например, если земельный участок взят в кредит, который оформлен на одного из супругов в браке, а сам земельный участок оформлен на другого супруга, то в случае раздела земельного участка общие долги подлежат распределению между ними пропорционально присужденным им долям.

Особого внимания заслуживает вопрос установления срока исковой давности для раздела имущества. Пункт 7 ст. 38 СК РФ гласит, что к требованиям о разделе имущества супругов, брак которых расторгнут, применяется трехлетний срок исковой давности. Данная статья не указывает, с какого момента следует исчислять этот срок. Но в п. 19 Постановления № 15 Пленума Верховного Суда РФ «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» от 15.11.1998 указано, что начало трехлетнего срока исковой давности для требований о разделе имущества, принадлежащего обоим супругам, брак которых расторгнут (п. 7 ст. 38 СК РФ), следует исчислять не со времени прекращения

брака (дня государственной регистрации расторжения брака в ЗАГС или, при расторжении брака в суде, – дня вступления в законную силу решения), а со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

Обобщение споров в части разделов совместно нажитого имущества

Все споры о разделе совместно нажитого имущества супругов разрешаются в суде, что нашло свое закрепление не только в законодательном порядке, но и в теоретическом обосновании в трудах ученых [Позднякова, 2015] и практических работников [Фоков, Тоцкий, 2002].

Существование общей собственности приводит к большому количеству проблем. «Общая собственность, явление весьма частое, представляет значительные трудности для уяснения ее юридической природы» [Шершеневич, 1995, 214].

«Противно природе, чтобы, если я держу какую-либо вещь, и ты рассматривался бы как держащий ее» [Памятники римского права..., 1997].

К.И. Скловский указывает, что, хотя речь идет, очевидно, о владении, здравому смыслу противоречит именно собственность нескольких лиц на вещь. Можно найти разумное обоснование ситуации, когда дом или земельный участок находится во владении не одного лица, но вот когда одновременно несколько лиц объявляют себя хозяевами этого дома или земельного участка, тогда на самом деле правопорядок возмущается [Скловский, 1999, 167].

Наиболее часто споры между супругами при разделе имущества возникают из-за земельных участков, предназначенных для садово-огороднического хозяйства и индивидуально-жилищного строительства. В некоторых случаях спорный земельный участок бывает выделен одному из супругов безвозмездно и даже до брака, а регистрация права собственности произведена во время брака [Позднякова, 2015]. Весьма часто возникает и обратная ситуация: когда земельный участок приобретен во время брака, а регистрация права собственности на одного из супругов произведена после прекращения брака.

Так, Иркутский районный суд Иркутской области, рассмотрев гражданское дело по иску супруги (далее – истец) к супругу (далее – ответчик) о разделе совместно нажитого имущества, установил, что в период брака за счет общих денежных средств ими было приобретено имущество, в том числе земельный участок в садоводческом некоммерческом товариществе «Холодок» для ведения садоводства. Участок был приобретен ими за 35 000 рублей у прежнего владельца участка, договор купли-продажи участка не оформлялся, деньги были переданы по расписке, на мужа была оформлена членская книжка. Таким образом, судом установлено, что указанный садовый участок был приобретен супругами в период их брака и находился в совместном пользовании семьи.

Как следует из представленных в материалах правоустанавливающих документов, ответчик, будучи членом СНТ «Холодок», обратился в орган местного самоуправления с за-

явлением о предоставлении ему указанного земельного участка в собственность бесплатно. Мэром Иркутского района было вынесено постановление о предоставлении в собственность спорного земельного участка. Право собственности на указанный земельный участок было зарегистрировано в ЕГРП на бывшего супруга. В последующем на основании договора купли-продажи он продал данное имущество третьим лицам за 350 000 рублей в общую долевую собственность.

Учитывая, что участок был приобретен в браке для целей садоводства и использовался с учетом интересов членов всей семьи, что не оспаривается ответчиком, суд решил, что, несмотря на оформление права членства в садоводческом товариществе на одного из супругов – мужа, приобретенный в период брака земельный участок и находящиеся на нем строения, созданные за счет денежных средств семьи, относятся к общему имуществу супругов, в связи с чем в результате отчуждения указанного имущества были нарушены права и законные интересы истицы.

Суд нашел несостоятельными доводы ответчика о том, что участок был приобретен им в собственность бесплатно на основании постановления мэра Иркутского района, поскольку, как установлено судом, данный участок был приобретен супругами в период брака, а дальнейшее оформление права собственности на одного из супругов не может являться основанием лишения прав на данное имущество другого супруга.

Доли супругов в указанном имуществе в силу п. 1 ст. 39 СК РФ признаются равными, то есть доля каждого – 1/2.

При установленных обстоятельствах суд находит обоснованными и подлежащими удовлетворению заявленные требования истицы о признании земельного участка совместной собственностью и взыскании с ответчика в пользу бывшей супруги денежной компенсации стоимости принадлежащей ей 1/2 доли спорного земельного участка в размере 175 000 рублей.

Фактическое приобретение в браке земельного участка без надлежащей его регистрации достаточно широко распространено, что в случае раздела имущества приводит к нарушению прав и законных интересов одного из супругов.

На наш взгляд, решение, принятое судом, является справедливым и правильным, так как п. 2 ст. 34 СК РФ использует следующую формулировку: к имуществу, «нажитому супругами во время брака... независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено», а не «зарегистрированному в ЕГРП». Безусловно, госрегистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеет важное юридическое значение для признания права собственности, но, как показывает судебная практика, необходимо учитывать специфику семейного законодательства, что подтверждается п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака», в котором указано, что общей совместной собственностью супругов, подлежащей разделу (п. 1 и 2 ст. 34 СК РФ), является любое нажитое ими в период брака движимое и недвижимое имущество, которое в силу ст. 128, 129, п. 1 и 2 ст. 213 ГК РФ может быть объектом права

собственности граждан независимо от того, на имя кого из супругов оно было приобретено или внесены денежные средства.

Заключение

Итак, правовая природа раздела имущества требует дальнейшего развития в понимании земельного участка как совместно нажитого имущества супругов, а из анализа судебной практики следует, что при разделе земельного участка между супругами и бывшими супругами необходимо подробное изучение каждой конкретной ситуации, а также устранение выявленных проблем.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.10.1994 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): федер. закон Рос. Федерации от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 09.03.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 01.11.2001: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 14.11.2001 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49. Ст. 4552.
3. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28.09.2001: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10.10.2001 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.
4. Маковский А.Л., Суханов Е.А. (ред.). Комментарий к части III Гражданского кодекса РФ. М.: Юристь, 2003. 554 с.
5. Мозолин В.П. (ред.). Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (ч. III). М.: Норма; Инфра-М, 2002.
6. О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака: постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 (ред. от 06.02.2007) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 1999. № 1.
7. Памятники римского права. Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. М.: Зерцало, 1997. 608 с.
8. Позднякова Е.А. Вопросы судебной практики раздела земельного участка в составе совместно нажитого имущества // Российская юстиция. 2015. № 5. С. 63–66.
9. Решетникова И.В., Ярков В.В. Гражданское право и гражданский процесс в современной России. М.: Норма, 1999. 312 с.

10. Семейный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 08.12.1995 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 1. Ст. 16.
11. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Дело, 1999. 512 с.
12. Фоков А.П., Тоцкий Н.Н. Обобщение судебной и нотариальной практики по вопросам применения законодательства при рассмотрении вопросов, возникающих из наследственного права, а также отдельных видов договоров при передаче имущества в собственность // Нотариус. 2002. № 5. С. 14–40.
13. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Спарк, 1995. 556 с.
14. Grossbard-Shechtman Sh., Lemennicier B. Marriage contracts and the law-and-economics of marriage: an Austrian perspective // The Journal of Socio-Economics. 1999. Vol. 28. No. 6. P. 665–690. doi: 10.1016/S1053-5357(99)00059-1]

Land split between conjoints and former conjoints

Olesya I. Plekhanova

PhD in Legal Sciences, Associate Professor,
Department of Civil Law and Procedure,
Baikal State University,
664003, 11 Lenina st., Irkutsk, Russian Federation;
e-mail: oles-plekhanova@yandex.ru

Abstract

Objective. The aim of the article is to consider the issue of land split between conjoints which is still very relevant nowadays. As a rule, divorce is always accompanied by a dispute over the division of conjoints' marital property. It happens quite frequently when conjoints and former conjoints decide this question without legal proceedings. However, family law legislation does not connect the possibility of marital property division with the divorce. Therefore, it can be done both during the marriage and after its dissolution.

Methods. The methodology of work is based on the use of common methods of legal science: analysis of conflict of laws, comparison of land and family law legislation.

Results. The author shows that acquiring the property in marriage, conjoints often acquire land for gardening and individual housing construction, which are to be divided in the case of a dispute. Besides, the need to divide the land and the house occurs when they are in shared ownership or conjoints' common property. In some cases the land under dispute is given to one of the conjoints free of charge and even before marriage, but the registration of property rights

is made during marriage. Or vice versa, the land is acquired during marriage, but the registration of property rights is made after the termination of marriage.

Conclusion. In conclusion, the article describes some features of jointly acquired property – the land split. The author analyzes enforcement practices, identifies gaps and legal doctrine. Moreover, the author shows and describes some features of the land split and the rights to it between conjoints and former conjoints. Special attention is given to the issue of establishing a limitation period for the division of former conjoints' property. It is proved that the actual purchase of the land during marriage without its proper registration violates rights and lawful interests of one of the conjoints in the case of property division.

For citation

Plekhanova O.I. (2016) Razdel zemel'nogo uchastka mezhdu suprugami i byvshimi suprugami [Land split between conjoints and former conjoints]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 4, pp. 179–187.

Keywords

Land, jointly acquired property of conjoints, state registration of rights to immovable property and transactions therewith, land split, conjoints, former conjoints, membership card.

References

1. Fokov A.P., Totskii N.N. (2002) Obobshchenie sudebnoi i notarial'noi praktiki po voprosam primeneniya zakonodatel'stva pri rassmotrenii voprosov, vznikayushchikh iz nasledstvennogo prava, a takzhe otdel'nykh vidov dogovorov pri peredache imushchestva v sobstvennost' [The generalization of the judicial and notarial practice in the application of law in the consideration of issues arising from inheritance law and certain types of contracts when transferring property ownership]. *Notarius* [Notary], 5, pp. 14–40.
2. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 30.11.1994 № 51-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 21.10.1994 [Civil Code of the Russian Federation (Part One): Federal Law of the Russian Federation No. 51-FZ of November 30, 1994] (1994). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 3301)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 3301)], 32.
3. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' tret'ya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 26.11.2001 № 146-FZ (red. ot 09.03.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 01.11.2001: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 14.11.2001 [Civil Code of the Russian Federation (Part Three): Federal Law of the Russian Federation No. 146-FZ of November 26, 2001] (2001). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 4552)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 4552)], 49.

4. Grossbard-Shechtman Sh., Lemennicier B. (1999) Marriage contracts and the law-and-economics of marriage: an Austrian perspective. *The Journal of Socio-Economics*, 28 (6), pp. 665–690. doi: 10.1016/S1053-5357(99)00059-1]
5. Makovskii A.L., Sukhanov E.A. (eds.) (2003) *Kommentarii k chasti III Grazhdanskogo kodeksa RF* [Commentary to part III of the Civil Code]. Moscow: Yurist Publ.
6. Mozolin V.P. (ed.) (2002) *Kommentarii k Grazhdanskomu kodeksu RF (ch. III)* [Commentary to the Civil Code of the Russian Federation (part III)]. Moscow: Norma; Infra-M Publ.
7. O primeneniі sudami zakonodatel'stva pri rassmotrenii del o rastorzhenii braka: postanovleniya Plenuma Verkhovnogo Suda RF ot 05.11.1998 № 15 (red. ot 06.02.2007) [On application of the law by the courts in cases of divorce: resolution of the plenum of the Supreme Court No. 15 of November 05, 1998 (as amended on February 06, 2007)] (1999). *Byulleten' Verkhovnogo Suda Rossiiskoi Federatsii* [Bulletin of the Supreme Court], 1.
8. *Pamyatniki rimskogo prava. Zakony XII tablits. Institutsii Gaya. Digesty Yustiniana* [Monuments of Roman law. Laws of XII tables. Gaya's institutions. Justinian's digests] (1997). Moscow: Zertsalo Publ.
9. Pozdnyakova E.A. (2015) Voprosy sudebnoi praktiki razdela zemel'nogo uchastka v sostave sovместno nazhitogo imushchestva [Questions of land split precedents as a part of joint property]. *Rossiiskaya yustitsiya* [Russian justice], 5, pp. 63–66.
10. Reshetnikova I.V., Yarkov V.V. (1999) *Grazhdanskoe pravo i grazhdanskii protsess v sovremennoi Rossii* [Civil rights and civil process in modern Russia]. Moscow: Norma Publ.
11. Semeinyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 29.12.1995 № 223-FZ (red. ot 30.12.2015): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 08.12.1995 [Family Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 223-FZ of December 29, 1995 (as amended on December 30, 2015)]. *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 16)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 16)], 1.
12. Sklovskii K.I. (1999) *Sobstvennost' v grazhdanskom prave* [Property in civil law]. Moscow: Delo Publ.
13. Shershenevich G.F. (1995) *Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava* [Textbook of Russian civil law]. Moscow: Spark Publ.
14. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 30.12.2015): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 28.09.2001: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 10.10.2001 [Land Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 136-FZ of October 25, 2001 (as amended on December 30, 2015)] (2001). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 4147)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 4147)], 44.