

РАЗДЕЛ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ СУПРУГОВ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

Васильчук Ю. В.

*кандидат юридических наук, доцент
зав. кафедрой экологического права и правового обеспечения профессиональной
деятельности,
ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет»,
ул. Желябова, 33, 170100 Тверь, Россия,
vasilchuk.74@mail.ru*

Жукова О. В.

*кандидат юридических наук, доцент
доцент кафедры судебной власти и правоохранительной деятельности
ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет»,
ул. Желябова, 33, 170100 Тверь, Россия,
olesyazh@mail.ru*

В статье рассмотрены вопросы, связанные с разделом земельного участка и иных объектов недвижимого имущества, которые входят в состав совместно нажитого имущества супругов. На практике нередко возникают спорные вопросы относительно включения в состав совместно нажитого имущества супругов и последующего раздела земельных участков и иных объектов недвижимости. Авторами проанализированы особенности рассмотрения дел данной категории, выявлены основные проблемы, обусловленные особым правовым статусом земельного участка как объекта недвижимости и необходимостью применения гражданского, земельного, градостроительного и семейного законодательства.

Ключевые слова: общее имущество супругов; рассмотрение земельных споров; раздел земельного участка.

SECTION OF LAND PLOTS AND OTHER REAL ESTATE PROPERTIES IN THE GENERAL JOINT PROPERTY OF THE SPOUSES: THEORY AND PRACTICES

Vasilchuk Y.

*PhD in Law, Assistant Professor
Head at the Department of Environmental Law and Legal support of professional activity,
Tver State University, Zhelyabovast., 33,
170100 Tver, Russia, vasilchuk.74@mail.ru*

Zhukova O.

PhD in Law, Assistant Professor

*Assistant Professor at the Department of Judicial Power and Law Enforcement,
Tver State University, Zhelyabova st., 33,
170100 Tver, Russia, olesyazh@mail.ru*

The article discusses issues related to the division of the land plot and other immovable property that are part of the jointly acquired property of the spouses. In practice, controversial issues often arise regarding the inclusion of spouses in the jointly acquired property and the subsequent division of land and other real estate objects. The authors analyzed the features of consideration of cases of this category, identified the main problems caused by the special legal status of a land plot as a real estate object and the need to apply civil, land, urban planning and family legislation.

Keywords: common property of spouses; consideration of land disputes; division of a land plot.

Семейным законодательством установлено, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их общей совместной собственностью (ст. 34 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ)). Общим имуществом супругов являются приобретенные за счет общих доходов супругов недвижимые вещи, в том числе земельные участки, а так же расположенные на них здания и сооружения. Вместе с тем, в силу положений ст. 36 СК РФ, имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью.

На практике нередко возникают спорные вопросы относительно включения в состав совместно нажитого имущества и последующего раздела земельных участков, переданных одному из супругов до заключения им брака на основании решения (постановления) органов государственной власти или местного самоуправления на безвозмездной основе. В качестве примера можно привести определение Верховного Суда РФ от 28 февраля 2017 г. по делу № 49-КГ17-1, в котором отменены судебные акты в части отказа в удовлетворении иска об определении доли наследодателя в составе совместной собственности супругов на земельный участок и о включении 1/2 доли в праве собственности на земельный участок в состав наследственной массы. При рассмотрении требований С. К. Пеньковского об определении доли наследодателя в праве совместной собственности супругов на земельный участок и включении этой доли в наследственную массу, одним из юридически значимых обстоятельств является определение

правового режима указанного имущества на день открытия наследства, то есть установление обстоятельств, позволяющих отнести спорный земельный участок к общему имуществу супругов или к личной собственности Р. У. Пеньковской. Спорный земельный участок был предоставлен в собственность Р. У. Пеньковской постановлением администрации муниципального района от 10 сентября 2012 г. В указанный период Р. У. Пеньковская состояла в браке с наследодателем. Вместе с тем, суды, установив, что земельный участок был передан в собственность Р. У. Пеньковской безвозмездно, сделали вывод об отнесении участка к личной собственности. С такими выводами Верховный Суд РФ не согласился, отменил судебные решения нижестоящих судов, указал, что согласно подп. 1, 2 п. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему, а также из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей. Таким образом, законодатель разграничивает в качестве оснований возникновения гражданских прав и обязанностей договоры (сделки) и акты государственных органов, органов местного самоуправления и не относит последние к сделкам, в том числе безвозмездным. Бесплатная передача земельного участка одному из супругов во время брака на основании акта органа местного самоуправления не может являться безусловным основанием его отнесения к личной собственности этого супруга. Поскольку право собственности у Р. У. Пеньковской на спорный участок возникло в силу акта органа местного самоуправления, выводы судов об отнесении спорного земельного участка к личной собственности Р. У. Пеньковской в порядке ст. 36 СК РФ противоречат закону. Земельный участок, предоставленный одному из супругов в период брака и переданный в собственность на основании акта органа местного самоуправления, в соответствии с положениями ст. 34 СК РФ относится к общему имуществу супругов.

К аналогичным выводам пришла судебная коллегия Верховного Суда РФ и в определении от 28 ноября 2017 г. по делу № 64-КГ17-10, рассмотрев гражданское дело по иску о расторжении брака, разделе совместно нажитого имущества. В период брака сторонами было нажито подлежащее разделу имущество, состоящее из двух земельных участков, трактора, снегохода, недостроенного жилого дома, автомобиля и индивидуального жилого дома. Решением Южно-Сахалинского городского суда Сахалинской области исковые требования были

удовлетворены частично. Брак между сторонами расторгнут. Индивидуальный жилой дом был признан общим имуществом супругов, а в удовлетворении иных исковых требований отказано. Суды первой и апелляционной инстанций, отказывая в удовлетворении требований о разделе спорных земельных участков, исходили из того, что данные объекты недвижимости не относятся к общему имуществу супругов, поскольку получены по безвозмездной сделке. Вместе с тем, спорные земельные участки образованы в результате раздела земельного участка, ранее предоставленного ответчику на основании решения органа местного самоуправления от 26 октября 1984 г. о предоставлении земельного участка в бессрочное пользование. Впоследствии на основании вышеуказанного акта произведена государственная регистрация права собственности на земельный участок. В этот период стороны состояли в браке. При указанных обстоятельствах оснований для отказа в удовлетворении требования произвести раздел спорных земельных участков между супругами у суда не имелось.

При разделе общая собственность прекращается для всех участников, при этом основания и способы раздела различны. Раздел может иметь место по соглашению сторон либо в судебном порядке [1, с. 110–116]. Раздел общей собственности должен происходить соразмерно принадлежащим собственникам долям. В соответствии с ч. 3 ст. 244 ГК РФ общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. В частности, это установлено в отношении имущества, нажитого супругами во время брака, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества (ч. 1 ст. 256 ГК РФ) [2, с. 46–47].

При разделе земельного участка важно также соблюдение правила, установленного ч. 1 ст. 254 ГК РФ, в соответствии с которым раздел общего имущества между участниками совместной собственности может быть осуществлен после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество. Кроме того, закон не допускает возможность раздела земельного участка, находящегося на ином праве у лиц, кроме права собственности [3, с. 53].

Остановимся более подробно на особенностях раздела в судебном порядке земельного участка, находящегося в общей собственности супругов.

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 (п. 3 ст. 6 ЗК РФ). Юридически значимыми признаками земельного участка как объекта земельных отношений являются его границы (площадь), местоположение, кадастровый номер, целевое назначение (в зависимости от отнесения участка к определенной категории земель), разрешенное использование, наличие определенных объектов недвижимости и другие.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Различие между делимыми и неделимыми вещами имеет первостепенное значение при разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, так как неделимые вещи не подлежат разделу в натуре, поэтому передаются одному из собственников с предоставлением другим денежной или иной компенсации либо продаются, а вырученная от продажи сумма делится между сособственниками (ст. 252 ГК РФ).

Раздел земельного участка является одной из разновидностей процедуры образования земельного участка. Общие положения о разделе земельного участка закреплены в ст. 11.4 ЗК РФ, в соответствии с которой при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в ЗК РФ и случаев, предусмотренных другими федеральными законами. При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на образуемые в результате раздела земельные участки. При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками.

Таким образом, делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок и по общему правилу может быть использован по целевому назначению в соответствии с видом разрешенного использования. В связи с тем, что не каждый земельный участок является делимым, представляется необходимым проанализировать критерии делимости земельного участка.

При разделе земельного участка должны соблюдаться требования к образуемым и измененным земельным участкам, закрепленным в ст. 11.9 ЗК РФ. Представляется, что при разделе земельного участка первостепенное значение имеет размер (площадь) земельного участка. Подобного мнения придерживаются А. Ф. Ефимов и Н. К. Толчеев, которые отмечают, что одно из важнейших условий делимости

земельного участка сформулировано в ст. 1182 ГК РФ, и состоит в том, что при разделе каждая его часть должна соответствовать минимальным нормам предоставления участков соответствующего целевого назначения. Критерием делимости земельного участка является соблюдение установленных норм предоставления земельных участков, предусмотренных земельным и градостроительным законодательством. Площадь земельного участка имеет особое правовое значение, в том числе и образуемых при разделе земельных участков, так как должны соблюдаться положения о предельных (максимальных и минимальных) размерах земельных участков [4, с. 71].

В соответствии с п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются земельным законодательством.

Предельные нормы предоставления земельного участка напрямую связаны с градостроительными регламентами применительно к тем земельным участкам, в отношении которых установлены виды разрешенного использования. Установление данных норм обеспечивает сохранение возможности использования земельного участка в соответствии с определенным видом разрешенного использования. Конкретизация градостроительных регламентов осуществляется применительно к отдельным видам территориальных зон и закрепляется документами (актами) территориального зонирования, в частности Правилами землепользования и застройки территорий. В соответствии с п. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются: виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ и другие сведения.

Так, например, в соответствии со ст. 22 Правил планировки и застройки г. Твери минимальная площадь для вновь предоставляемых земельных участков зоны индивидуальной жилой застройки для индивидуальных жилых домов – 400 кв. м., минимальная площадь для земельных участков блокированных жилых домов – 600 кв. м.

Кроме того, нормы предоставления земельных участков для отдельных категорий земель могут закрепляться на уровне субъектов РФ. В соответствии с Законом Тверской области от 9 апреля 2008 г. № 49-ЗО «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области» минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения садоводства, огородничества, животноводства – 0,10 га на семью. Исходя из содержания данного закона, любой земельный участок, предоставленный для ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства из государственных или муниципальных земель заведомо является неделимым, так как минимальная норма – 0,10 га, а максимальная – 0,15 га.

Таким образом, земельное законодательство установление вышеуказанных норм прямо не связывает с решением вопроса о делимости земельного участка. В большей степени данные нормы применимы при предоставлении земельных участков гражданам в собственность из государственной или муниципальной собственности. При этом анализ судебной и правоприменительной практики показывает, что именно данные нормы ЗК РФ применяются при решении вопроса о делимости или неделимости земельного участка, находящегося в общей собственности.

Д. А. Тоточенко отмечает, что судами применяются минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, к отношениям, связанным с образованием земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц [5, с. 156].

Так, например, в определении Московского областного суда от 25 июня 2014 г. по делу № 33-13805/2014 о разделе земельного участка указано, что суд правомерно пришел к выводу о невозможности выдела доли земельного участка истцу по предложенному варианту, поскольку в результате выдела площадь вновь образуемого земельного участка составит менее минимальной нормы, установленной для целей использования земельного участка. Варианты выдела доли истца с сохранением такой нормы отсутствуют. Помимо этого, при определении

порядка пользования земельным участком раздел земельного участка предусматривает возможность выдела определенной обособленной части земельного участка без каких-либо обременений и оставлении в общем пользовании каких-либо частей земельного участка.

В соответствии с п. 4, 5 ст. 11.9 ЗК РФ не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости. 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.

Таким образом, законодатель связывает возможность раздела земельного участка с сохранением его разрешенного использования. Разрешенное использование – новое понятие ЗК РФ, которое не носит универсального характера для всех категорий земель. Термином «разрешенное использование» оперирует ГрК РФ при определении параметров и видов допустимого использования части территории муниципального образования. Виды разрешенного использования устанавливаются для каждой территориальной зоны.

В ст. 37 ГрК РФ выделяются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При этом виды разрешенного использования устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, и изменение одного вида разрешенного использования на другой осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

В соответствии с ч. 4 ст. 37 ГрК РФ основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования. Требуется получение разрешения на условно разрешенный вид использования, порядок получения которого прописан в ст. 39 ГрК РФ.

ГрК РФ не содержит ни определений понятия «вид разрешенного использования», ни систематизированной классификации «видов разрешенного использования», ни правил формирования «видов разрешенного использования». Более того, в нем нет и отсылок к нормативно-правовым актам, которые урегулировали бы все эти вопросы. Хотя в рамках определенного разрешенного использования допускается устанавливать ограничения, но какого рода это будут ограничения, каков порядок их установления, на сегодняшний день непонятно ввиду отсутствия надлежащего правового регулирования [6, с. 12].

В качестве дополнительных критериев, предусмотренных ст. 11.9 ЗК РФ, можно назвать следующие: границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов; 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 земельным законодательством. Помимо этого, земельные участки должны соответствовать и другим правилам, например, иметь отдельный подъезд, доступ к землям общего пользования, не иметь спорных объектов недвижимости и т.д. [2, с. 48].

При разделе земельного участка первостепенное значение имеет размер (площадь) земельного участка и количество правообладателей земельного участка, возможность использовать земельный участок по целевому назначению с сохранением установленного вида (видов) разрешенного использования земельного участка и расположенных на них иных объектов недвижимости.

По мнению В. Белицкого и Д. Хаустова можно выделить специальные «земельные» критерии раздела: сохранение категории земель и разрешенного использования (ст. 6 ЗК РФ); соблюдение требований по размерам земельных участков (ст. 33 ЗК РФ); соблюдение требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, противопожарных норм и правил (ст. 42 ЗК РФ); отсутствие запрета на отчуждение, раздел земельного участка (ст. 35, 52 ЗК РФ) [7, с. 111].

Кроме того, вопрос о делимости земельного участка может зависеть от числа его правообладателей. Представляется, что в силу особой правоприменительной значимости данные критерии должны быть прямо закреплены в ЗК РФ.

В связи с тем, что вопросы раздела земельного участка требуют специальных знаний, возможно назначение землеустроительной экспертизы о возможных вариантах раздела, основанной на строительных, экологических, санитарно-технических и иных специальных нормах и правилах [8, с. 56–58]. Вопрос о назначении экспертизы решается положительно, если земельный участок может быть в принципе разделен. Раздел единого земельного участка на части влечет изменение данных, индивидуализирующих земельный участок: изменяется площадь, местоположение, части земельного участка должны быть поставлены на кадастровый учет и им должны быть присвоены кадастровые номера. Важно то, что каждая часть земельного участка после раздела образует самостоятельный земельный участок, т.е. подпадает под определение земельного участка как объекта недвижимого имущества.

Таким образом, если была осуществлена процедура раздела земельного участка на самостоятельные части, каждой части был присвоен кадастровый номер, внесены данные о земле в сведения земельного кадастра, речь должна идти о появлении новых индивидуально определенных земельных участков как самостоятельных объектов земельных и иных правоотношений.

Особое значение приобретает экспертное заключение при рассмотрении дел о разделе застроенных территорий, выделенных, например, для индивидуального жилищного строительства. Проблема заключается в том, что раздел участков неизбежно затрагивает различного рода расположенные на нем постройки, относящиеся к самостоятельным объектам.

Раздел строения отдельно от земельного участка считается возможным и не препятствует установлению порядка пользования земельным участком. Если строение невозможно разделить в натуре и суд не нашел оснований для прекращения права общей собственности путем передачи строения одному из собственников с выплатой другим компенсации, то требования не могут быть удовлетворены. Требование о разделе земельного участка возможно после прекращения права общей собственности на строение или одновременно с ним. В этом случае суд назначает строительно-техническую экспертизу, в результате которой предлагается несколько возможных вариантов раздела земельного участка и иных объектов недвижимости.

Требование о разделе земельного участка одновременно со зданием, сооружением вытекает из положения ЗК РФ (п. 5 ст. 1), в соответствии с которым все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев,

установленных федеральными законами. Только в случае раздела земельного участка одновременно с разделом объекта недвижимости возможно в дальнейшем реализовать норму п. 4 ст. 35 ЗК РФ, согласно которой по общему правилу отчуждение зданий, сооружений, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. Исключение из этого правила - отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка. Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

Проблемой при описании объектов экспертизы является наличие самовольных построек. Необходимо учитывать положения ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, устанавливающей случаи, когда не требуется выдача разрешений на строительство, а значит, впоследствии сама постройка не может быть признана самовольной. Например, выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке зданий, строений и сооружений вспомогательного использования. Критерии отнесения объектов к числу вспомогательных содержатся в письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ от 13 апреля 2020 г. № 3215-АБ/20 «Об объектах вспомогательного использования».

При разделе земельного участка необходимо исходить из долей в праве собственности на домовладение. Эксперт должен представить вариант раздела домовладения без учета самовольных построек и дать пояснения, при каких условиях возможно сохранение постройки и закрепление права собственности на нее. Кроме того, не исключены случаи, когда совладельцем дома произведены неотделимые улучшения имущества и заявлено требование об изменении долей в праве собственности. Эксперт должен установить тип и характер улучшений, исследовать документы, подтверждающие правовые основания и финансовые затраты, представить варианты раздела с учетом начальных и вновь образованных долей. По сложившейся практике, увеличение одним из собственников своей доли в праве общей собственности на строение за счет пристройки, надстройки, не является основанием для дополнительного выделения земельного участка в счет земельных участков других домовладельцев, если не был соблюден установленный порядок.

При разделе земельного участка необходимо определить границы каждого земельного участка, а оставление какой-либо части земельного участка в общей собственности или в общем пользовании не допускается, поскольку спор остается неразрешенным. Если при разделе земельного участка будет установлено, что для прохода, обслуживания зданий, сооружений и т.п. одна сторона будет вынуждена пользоваться земельным участком, выделенным в собственность другой стороне, то в решении надлежит предусмотреть возможность обременения земельного участка сервитутом в соответствии со ст. 274 ГК и ст. 23 ЗК РФ. При этом, поскольку сервитут подлежит государственной регистрации, необходимо указать в решении границы, площадь обремененного сервитутом земельного участка, а так же данные о том, чей земельный участок обременяется и в чьих интересах устанавливается сервитут.

Такой подход представляется правильным и обоснованным. При разделе земельного участка не только прекращается право общей собственности на земельный участок, но и одновременно с этим возникают новые объекты права собственности – самостоятельные земельные участки, в отношении которых должен быть произведен кадастровый учет. Кроме того, раздел земельного участка влечет необходимость государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки.

Вместе с тем, гражданское процессуальное законодательство наделяет стороны правом при рассмотрении дела в суде изменить заявленные требования (ст. 39 ГПК РФ). Кроме того, после вынесения судебного решения об отказе в удовлетворении заявленного требования о разделе земельного участка, входящего в состав совместно нажитого имущества супругов, одна из сторон вправе обратиться в суд с требованием об определении порядка пользования земельным участком.

Следует обратить внимание на изменение подсудности дел данной категории. Если ранее дела об определении порядка пользования земельным участком рассматривались мировыми судьями, то после внесения изменений в гражданское процессуальное законодательство рассмотрение данных споров отнесено к подсудности районных судов (ст. 23, 24 ГПК РФ). Разрешая подобные споры, суд основывается на положениях ст. 35 ЗК РФ, согласно которым в случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Таким образом, можно отметить, что земельные споры, связанные с разделом совместно нажитого имущества супругов, в том числе

земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости, отличаются особой сложностью. Это обусловлено недостаточностью правового регулирования, большим количеством применяемых нормативных правовых актов, особым правовым статусом земельного участка как объекта недвижимого имущества, а также процессуальными особенностями рассмотрения дел данной категории.

Библиографические ссылки

1. *Богданова Е. Е.* Спорные вопросы раздела имущества супругов // Вестник ун-та им. О. Е. Кутафина (МГЮА). 2019. № 2. С. 100–116.
2. *Руденко В. В.* Раздел недвижимого имущества в случае расторжения брака // Закон и право. 2020. № 2. С. 45–49.
3. *Ельникова Е. В.* Правовые аспекты раздела земельного участка между бывшими супругами // Семейное и жилищное право. 2018. № 1. С. 52–54.
4. *Ефимов А. Ф., Толчеев, Н. К.* Настольная книга судьи по земельным спорам. М. : Проспект, 2011.
5. *Тоточенко Д. А.* Рассмотрение споров о правах на земельные участки. Омск, 2016.
6. *Ханатаев Г.* Застройка и новый Градостроительный кодекс РФ // Хозяйство и право. 2005. № 7. С. 10–17.
7. *Белицкий В., Хаустов, Д.* Судебная экспертиза в земельном споре // Хозяйство и право. 2007. № 4. С. 110–116.
8. *Зайцева Е. М.* Экспертиза в сфере земельно-имущественных отношений // Наука, образование и культура. 2018. № 9. С. 56–60.

УДК 347.635.1

КОНЦЕПЦИЯ ПРИЁМНОЙ СЕМЬИ КАК ОСНОВА ПОДДЕРЖКИ ГОСУДАРСТВА С УЧЁТОМ ОПЫТА СТРАН БАЛТИИ

Вербицкая И. К.

*доцент кафедры гражданского права и процесса, юридический факультет,
Частное учреждение образования «БИП-Институт правоведения»,
ул. Короля, 3, 220004 Минск, Республика Беларусь, verb_irina@mail.ru*

Статья посвящена анализу вопросов правоприменения норм, регулирующих институт устройства детей оставшихся без попечения родителей, возможность унификации европейского (на примере стран Балтии) и белорусского законодательства, действенность замещающей семьи в Республике Беларусь. Автором предпринята попытка предложить собственное видение решения проблемы с научной и практической точек зрения.

Ключевые слова: приемная семья; усыновление; замещающая семья; опека; попечительство; защита прав детей.