

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: [filial@18.kadastr.ru](mailto:filial@18.kadastr.ru)

## **Раздел при разводе**

Раздел совместно нажитого имущества при разводе — вопрос болезненный, тонкий, но, к сожалению, довольно частый. Разделить дом и земельный участок под ним так, чтобы обе стороны остались довольны, удается далеко не всегда. О вариантах раздела совместно имущества рассказывает начальник юридического отдела кадастровой палаты по Удмуртской Республике **Наталья Дергачева**.

- Согласно законодательству РФ, совместной собственностью является все имущество, приобретенное супругами в браке. Многие считают, что при разводе поделить имущество можно только в суде. Действительно, этот орган уполномочен решать подобные вопросы, однако прибегать к этому способу нужно только в том случае, если супруги не могут сделать это самостоятельно. Пара может сама договориться о решении, устраивающем обоих, и определить размер долей, отходящих к каждому из супругов. Для этого потребуется составить соглашение и заверить его у нотариуса. Если же прийти к согласию не удалось, размер долей определяется в судебном порядке.

Разделение дома и участка обычно проводится в равных частях между мужем и женой (при этом не важно, если собственник – только один супруг, если имущество было приобретено или построено в период брака). Однако стоит отметить, что доля одного из супругов может быть увеличена, если после развода с ним будут проживать дети, либо если есть доказательства того что муж (или жена) длительное время не участвовал в формировании доходов семьи без уважительной причины.

Наиболее частый вариант раздела имущества при разводе - передать дом и земельный участок в собственность одного владельца и выплачивать денежную компенсацию другому пропорционально его доле. В таком случае сначала необходимо составить соглашение о разделе совместно нажитого имущества и удостоверить его у нотариуса. Затем с этими документами следует обратиться в один из многофункциональных центров для подачи документов на регистрацию права собственности в отношении недвижимого имущества на основании соглашения о разделе.

Еще один вариант - продать дом и землю, а вырученные деньги поделить пропорционально выделенным долям.

- Третий способ раздела имущества - это фактический раздел дома и земельного участка. – говорит Наталья Дергачева. - Это довольно сложный вариант, но бывают ситуации, когда он представляется единственно возможным – к примеру, в ситуации, если супруги не хотят жить вместе, а финансов от раздела и продажи дома недостаточно для покупки нового жилья. Сразу стоит отметить, что возможность такого раздела должна подтвердить строительно-техническая экспертиза.

Если эксперты дадут положительное решение, проводится реконструкция здания в соответствии с установленными долями. Если с технической точки зрения раздел возможен, но фактические части дома не соответствуют юридическим долям,

доли выделяются в натуре, но назначается денежная компенсация тому из совладельцев, чья доля уменьшена после раздела.

В ходе раздела между частями дома устанавливается стена, в каждой части оборудуется кухня, санузел и отдельный вход. После этого индивидуальный жилой дом становится домом блокированной застройки. Каждая часть разделенного дома будет соответствовать требованиям индивидуального жилого дома, поскольку будет состоять из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в здании. Соответственно, станет возможной постановка каждого такого блока на государственный кадастровый учет в качестве жилого дома.

Для оформления права собственности на разделенное имущество сначала нужно будет обратиться к кадастровому инженеру для составления межевых планов на образующиеся новые земельные участки. При разделе земли следует помнить о предельно допустимых минимальных размерах земельных участков, которые указаны в местных Правилах землепользования и застройки. В большинстве муниципальных образований Удмуртской Республики участки не могут быть меньше 400 кв.м. Также кадастровый инженер должен будет изготовить технический план по разделу дома на два отдельных.

Имея межевые и технические планы, все собственники обращаются к нотариусу для составления соглашения об определении долей на образованные объекты. После этого можно будет подать документы на кадастровый учет и регистрацию права на отдельные земельные участки и жилые дома. Для подачи заявления всем сосособственникам одновременно нужно будет обратиться в один из ближайших многофункциональных центров. После регистрации права собственности владельцы участков и домов смогут распоряжаться ими самостоятельно – продавать, дарить, завещать.

Если же дом технически не подлежит разделу, придется принимать альтернативное решение: установить порядок совместного пользования и по-прежнему оставаться совладельцами дома. В этом случае супруги продолжают совместно проживать в доме и пользоваться им без фактического разделения своих долей. В этом случае никто из них не может препятствовать другому в осуществлении своих прав. Право собственности в таком случае будет зарегистрировано «общая долевая собственность». Доли определяются на основании соглашения, удостоверенного нотариусом.