

Учет вида разрешенного использования и градостроительных регламентов при реальном разделе земельного участка и иных объектов недвижимости, находящихся в общей собственности супругов

Ю.В. Васильчук

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет», г. Тверь

В статье исследуются практически значимые вопросы, связанные с разделом земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в общей собственности супругов в части соблюдения установленных требований к образуемым земельным участкам. Целью исследования является выявление особенностей реального раздела в судебном порядке земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в общей собственности супругов.

***Ключевые слова:** земельный участок, реальный раздел земельного участка, общее имущество супругов, требования к образуемым земельным участкам, виды разрешенного использования земельного участка, градостроительные регламенты.*

В соответствии со ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами в период брака, является их совместной собственностью. Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Следует отметить, что земельные участки и расположенный на нем жилой дом, иные имущественные объекты нередко не только являются наиболее значимым с точки зрения денежной стоимости имуществом супругов, но и могут быть основным местом их проживания, а также их детей. Поэтому правильное рассмотрение споров относительно раздела земельных участков в судебном порядке и вынесение законных судебных решений имеет особое значение, т. к. зачастую затрагивает интересы многих членов семьи, включая несовершеннолетних детей.

Раздел земельного участка, жилого дома, иных объектов недвижимости осуществляется по соглашению между супругами либо в судебном порядке. Зачастую супруги не приходят к добровольному соглашению относительно дальнейшей судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, в связи с чем споры о

разделе вышеуказанных объектов относятся к числу распространенных в судебной практике российских судов.

Согласно п. 1 ст. 254 Гражданского кодекса Российской Федерации раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одному из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество.

Разрешая заявленные требования о разделе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, судам необходимо установить, что данное недвижимое имущество является совместно нажитым в браке имуществом, а не личным имуществом одного из супругов, и подлежит разделу между супругами в равных долях, не был ли заключен брачный договор и иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения спора по существу.

В рамках данной статьи попытаемся разобраться, какое правовое значение имеет категория земель и виды разрешенного использования земельного участка, а также установленные градостроительные регламенты при рассмотрении судами споров о реальном разделе между супругами земельного участка и иных объектов недвижимости, относящихся к общей совместной собственности супругов.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (ст. 6 ЗК РФ) [1]. Земельные участки могут быть делимыми или неделимыми. Это зависит от целого ряда юридически значимых фактов и обстоятельств. Делимые земельные участки могут быть разделены на части, каждая из которых затем функционирует и включается в гражданский оборот как самостоятельный объект недвижимости. На основании п. 1 ст. 11.4 ЗК РФ, при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. Раздел земельного участка как юридически значимая процедура осуществляется в особом, в том числе в судебном порядке, и в качестве правовых последствий следует указать постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет и внесение сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, присвоение новых кадастровых номеров образованным при разделе земельным участкам. Кроме того, меняются и некоторые другие характеристики, индивидуализирующие данный земельный участок, в частности его размер (площадь), кадастровая стоимость.

От чего же зависит решение вопроса о возможности раздела земельного участка? Как уже отмечалось, раздел земельного участка – разновидность образования земельных участков, к этой процедуре устанавливаются особые требования, закрепленные ст. 11.9 ЗК РФ.

Принципиально важное значение при разделе земельного участка имеет его отнесение к определенной категории и виду разрешенного использования, которые должны оставаться неизменными в ходе его раздела.

ЗК РФ в качестве одного из принципов земельного законодательства закрепляет принцип деления земель по целевому назначению на категории. Согласно данному принципу, закрепленному в подп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с требованиями законодательства (подп. в данной редакции вступит в силу с 01.03.2026 г. на основании Федерального закона № 295-ФЗ от 31.07.2025 г.).

Таким образом, являясь важнейшими характеристиками, индивидуализирующими земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю, категория и основной вид разрешенного использования имеют принципиально важное значение при решении вопроса о делимости земельного участка и возможности его реального раздела. Вместе с тем в действующей редакции ЗК РФ в ст. 11.9 отсутствует прямое закрепление данного требования. В подп. 4 данной статьи закреплена правовая норма о том, что не допускается образование земельных участков, если это приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

В связи с вышеизложенным, считаем необходимым законодательно закрепить в ст. 11.9 ЗК РФ положение о том, что не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности использовать земельные участки по целевому назначению в соответствии с принадлежностью к определенной категории и разрешенного использования.

Косвенно данное требование обеспечивается закреплением в качестве одного из требований к образуемым земельным участкам – соблюдение предельных размеров земельных участков, которые могут быть максимальными и минимальными. Применительно к разделу земельных участков речь идет о соблюдении требований к минимальным размерам вновь образуемых земельных участков. В соответствии с этим, особое юридическое значение при решении вопроса о разделе земельного участка имеет площадь земельного участка и предельные размеры земельных участков.

В силу п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ предельные размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о

градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Градостроительный регламент – это устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации 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, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)) [2].

Градостроительные регламенты определяются в соответствии с требованиями градостроительного законодательства и закрепляются применительно к отдельным территориальным зонам в конкретных муниципальных образованиях в Правилах землепользования и застройки. Важнейшей составляющей Правил землепользования и застройки является карта градостроительного зонирования и собственно градостроительные регламенты, действующие в пределах территориальных зон. 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 (основные, условно-разрешенные и вспомогательные); предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации; расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный

регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (ст. 36 ГрК РФ).

Таким образом, предельные размеры земельных участков – это разновидность градостроительных регламентов земельных участков, устанавливаемых к территориальным зонам и закрепляемых в правилах планировки и застройки территорий муниципальных образований.

Рассмотрим на конкретном примере возможность раздела земельного участка, приобретенного супругами во время брака, расположенного в городском округе город Тверь и относящегося к категории земель «земли населенных пунктов». Для решения данного вопроса необходимо обратиться к Правилам землепользования и застройки городского округа города Твери, утвержденным решением Тверской городской Думы от 02.07.2003 г. № 71 [3], и определить территориальную зону, в пределах которой расположен земельный участок на основе карты градостроительного зонирования.

Допустим, земельный участок был предоставлен для ведения индивидуального жилищного строительства и находится в границах малоэтажной жилой застройки, расположенной на территории исторически сложившихся районов центральной части города (зона Ж-2-1). Данная территориальная зона предназначена для застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами этажностью не выше четырех этажей, расположенными на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери с ограничениями высотности и плотности новой застройки, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектами инженерной инфраструктуры. Одним из основных видов разрешенного использования земельных участков в границах данной территориальной зоны является индивидуальное жилищное строительство, которое включает размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек. Предельный (минимальный) размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства в пределах данной

территориальной зоны – 400 кв. м; максимальный не подлежит установлению. Таким образом, максимальная площадь земельного участка, находящегося у супругов в общей собственности, должна составлять не менее 800 кв. м, в противном случае раздел земельного участка не может быть осуществлен, т. к. не будет выполнено одно из требований к образуемым земельным участкам в части соблюдения минимальных размеров земельных участков, которые относятся к градостроительным регламентам.

Следует особо отметить, что раздел земельного участка не допускается, если в дальнейшем невозможно обеспечить разрешенное использование расположенных на земельном участке объектов недвижимости, например дома. Вместе с тем, в собственности супругов могут находиться не только индивидуальные жилые дома, но и дома, например, относящиеся к блокированной жилой застройке. Применительно к городскому округу город Тверь такие дома нельзя размещать, например, в пределах зоны Ж-2-1 (территориальная зона малоэтажной жилой застройки, расположенной на территории исторически сложившихся районов центральной части города), но они могут быть размещены в пределах территориальной зоны Ж-2-2 (зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами этажностью не выше четырех этажей, блокированными жилыми домами, расположенными вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектами инженерной инфраструктуры), в границах иных территориальных зон. На основании ст. 25 Правил землепользования и застройки г. Твери в пределах территориальной зоны Ж-2-2 в качестве основного вида разрешенного использования земельного участка допускается, наряду с индивидуальным жилым строительством, размещение блокированной жилой застройки, под которой понимается строительство, последующая эксплуатация жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха. Если обратиться к градостроительным регламентам, установленным для данной территориальной зоны применительно к домам блокированной застройки, то минимальный

размер установлен в 600 кв. м, однако следует отметить, что минимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки – 100 кв. м. Таким образом, отнесение земельного участка, находящегося в общей собственности супругов, к определенному виду разрешенного использования в границах территориальных зон имеет принципиально важное значение для решения вопроса о возможности его реального раздела в судебном порядке с учетом установленных градостроительных регламентов применительно к минимальным размерам земельных участков, закрепленных в правилах землепользования и застройки, действующих на территориях поселений, муниципальных и городских округов.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении заявленных требований, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции, руководствуясь положениями ст. 39, 49, 51.1 ГрК РФ и ч. 7 ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», исходила из того, что в соответствии с действующим законодательством возможность раздела жилого дома установлена только после изменения вида объекта с «индивидуальный жилой дом» на «жилой дом блокированной застройки» или «многоквартирный жилой дом». Изменение же вида объекта с индивидуального жилого дома на иной вид (например, жилой дом блокированной застройки и многоквартирный дом) возможно только после получения соответствующего разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, завершения реконструкции индивидуального жилого дома с соблюдением процедур, предусмотренных действующим законодательством. Также суд апелляционной инстанции указал, что, требуя разделить жилой дом, расположенный на земельном участке с разрешенным видом использования для ведения личного подсобного хозяйства, на две изолированные части, истец фактически просит изменить правовой статус здания, уже стоящего на кадастровом учете, без соблюдения внесудебного порядка изменения вида разрешенного использования земельного участка, на котором находится здание [4].

При рассмотрении подобных споров для решения возможности раздела земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости в натуре суды назначают судебную землеустроительную и строительно-техническую экспертизу.

На основании ст. 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков в целях

определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Таким образом, разрешая в судебном порядке заявленные требования о разделе земельного участка, судам необходимо установить, в какой территориальной зоне расположен принадлежащий сторонам земельный участок, какие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены применительно к этой территориальной зоне, будут ли соблюдаться в случае раздела земельного участка требования о предельных (минимальных и максимальных) размерах образованных земельных участков (см., например, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 15.07.2025 г. № 18-КГ25-226-К4 (УИД 23RS0008-01-2023-000930-11[5])).

Фактом, имеющим юридическое значение и влияющим на возможность удовлетворения заявленных требований о разделе земельного участка, будет установление основных видов разрешенного использования земельного участка (или условно-разрешенных), включая, в частности, какие виды жилищного строительства допустимо осуществлять в границах конкретных территориальных зон, потому что для разных видов объектов жилищного строительства установлены различные градостроительные регламенты, в том числе предельные (и прежде всего минимальные) размеры земельных участков.

Безусловно, в предмет доказывания при рассмотрении судами споров о разделе между супругами земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости входят также и иные обстоятельства, включая не является ли жилой дом, иные объекты недвижимости объектами самовольного строительства, завершено ли их строительство, не был ли участок предоставлен в собственность одному из супругов по безвозмездной сделке, не был ли он приватизирован во время брака и др.

Так, разрешая спор, суд исходил из того, что исковые требования заявлены одним из супругов преждевременно, поскольку к разделу заявлен жилой дом, однако на кадастровый учет принят объект незавершенного строительства с другими техническими характеристиками, поэтому жилой дом имеет признаки самовольного строения, в установленном законом порядке не легализован в качестве жилого дома с новыми характеристиками, требований о сохранении спорного объекта в имеющемся в настоящее время состоянии не заявлено, сторона истца в целях реализации прав собственника в

административном порядке за легализацией объекта капитального строительства (жилого дома) не обращалась, в связи с чем раздел спорного объекта недвижимости, сведения о существовании которого с соответствующими характеристиками в ЕГРН отсутствуют, в соответствии с долями в праве собственности сторон невозможен [6].

Рассматривая дело о признании жилого дома автономным блоком жилого дома блокированной застройки, определения порядка пользования жилым домом с хозяйственными строениями и земельным участком, Четвертый кассационный суд общей юрисдикции указал, что «раздел земельного участка, расположенного по адресу: <адрес> (на котором расположены исследуемые строения) между сособственниками невозможен по причине несоблюдения требований градостроительства как для вида разрешенного использования “Для индивидуального жилищного строительства” (код 2.1) так и для вида разрешенного использования “Блокированная жилая застройка” в части минимально разрешенной площади земельного участка, а также ввиду необоснованности установления участков общего пользования» [7]. К подобному выводу приходит Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции, рассматривая спор о реальном разделе земельного участка, признании права собственности на земельный участок: в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории МО «Козетское сельское поселение», утвержденными решением Совета народных депутатов МО «Тахтамукайский район», утверждены предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для вида разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» в территориальной зоне Ж-1. Между тем предполагаемые к образованию земельные участки имеют площадь 318 и 317 кв. м соответственно, что значительно меньше предельно допустимого (минимального) размера, установленного для земельных участков с заявленным разрешенным использованием, что не отвечает требованиям законодательства, препятствует использованию земельных участков в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием [8].

Земельное законодательство в ст. 11.9 предусматривает и иные требования к образуемым земельным участкам, в том числе в результате их раздела, которые также должны быть учтены судом при рассмотрении споров о разделе земельных участков между супругами. Так, не допускается раздел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием. 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 настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Таким образом, при реальном разделе земельного участка, в том числе входящего в состав совместно нажитого имущества супругов, образуемые земельные участки должны сохранять целевое назначение и разрешенное использование исходного земельного участка, а также соответствовать градостроительным регламентам, включая предельные минимальные и максимальные размеры, и иным требованиям, установленным земельным законодательством к образуемым земельным участкам.

Невозможность раздела земельного участка и иных объектов недвижимости в натуре не препятствует признанию и определению долей супругов в принадлежащем им общем имуществе, передаче земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости в собственность одного из супругов с выплатой соответствующей компенсации или определению порядка пользования общим имуществом, при соблюдении всех иных требований законодательства. Так, в случае передачи земельного участка, входящего в состав совместно нажитого имущества супругов, в собственность одного из супругов требуется представление в суд доказательств о наличии денежных средств для выплаты, что подтвердит финансовую возможность выплатить определенную судом сумму.

Приведенный анализ правовых норм действующего законодательства указывает на возможную альтернативность в решении вопросов относительно правовой судьбы имущества, нажитого супругами во время брака, в состав которого входит земельный участок, жилой дом и иные объекты недвижимости. Для решения спора о реальном разделе земельного участка в судебном порядке необходимо учитывать требования к образуемым земельным участкам, а также градостроительные регламенты, закрепленные в правилах землепользования и застройки территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, несоблюдение которых будет препятствовать регистрации права собственности на земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка. При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности супругов, необходимо обеспечить соблюдение принципа единства судьбы земельных участков и иных объектов, в соответствии с которым требование о разделе жилого дома не может быть рассмотрено без учета возможности раздела жилого дома и иных объектов, расположенных на данном земельном участке.

Список литературы

1. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

3. Правила землепользования и застройки городского округа города Твери, утвержденные решением Тверской городской Думы от 02.07.2003 г. № 71 // Вся Тверь. 2003. № 9.

4. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19.02.2020 г. № 88-3612/2020 по делу № 2-3/2019 (УИД 31RS0008-01-2018-000553-86) // СПС «КонсультантПлюс».

5. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 15.07.2025 г. № 18-КГ25-226-К4 (УИД 23RS0008-01-2023-000930-11 // СПС «КонсультантПлюс».

6. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 06.11.2024 г. № 88-28748/2024 (УИД 32RS0003-01-2021-003284-38) // СПС «КонсультантПлюс».

7. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17.04.2025 г. № 88-9619/2025 (УИД 91RS0018-01-2022-003589-70) // СПС «КонсультантПлюс».

8. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 04.09.2025 г. № 88-22362/2025 (УИД 01RS0006-01-2024-004471-51) // СПС «КонсультантПлюс».

Об авторе:

ВАСИЛЬЧУК Юлия Владимировна – кандидат юридических наук, доцент, зав. кафедрой экологического права и правового обеспечения профессиональной деятельности ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет» (170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33), SPIN-код: 2840-5509; e-mail: vasilchuk.74@mail.ru

Considering the permitted use and urban development regulations in the actual division of a land plot and other real estate in the joint ownership of spouses

Yu.V. Vasilchuk

Tver State University, Tver

This article examines practical issues related to the division of land plots and other real estate in the joint ownership of spouses, with regard to compliance with established requirements for the resulting land plots. The purpose of this study is to identify the specifics of the actual division of land plots and other real estate in the joint ownership of spouses through judicial proceedings.

Keywords: *land plot, actual division of land plot, joint property of spouses, requirements for the resulting land plots, types of permitted use of land plots, urban development regulations.*

About author:

VASILCHUK Yulia – PhD in Law, assistant professor, head of chair of environmental law and legal support of professional activity Tver State University (170100, Tver, ul. Zhelyabova, 33), SPIN-code: 2840-5509, e-mail: vasilchuk.74@mail.ru

Васильчук Ю.В. Учет вида разрешенного использования и градостроительных регламентов при реальном разделе земельного участка и иных объектов недвижимости, находящихся в общей собственности супругов // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2026. № 1 (85). С. 32–42.

Статья поступила в редакцию 15.01.2026 г.

Подписана в печать 12.02.2026 г.