



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 83-КГ17-15

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 августа 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Банной А.С. к Лариной Г.И., Зуйковой Н.И. о разделе жилого дома в натуре, разделе земельного участка в соответствии с долями в праве собственности и прекращении права общей долевой собственности на жилой дом и земельный участок, встречному иску Лариной Г.И., Зуйковой Н.И. к Банной А.С. о признании недействительным и прекращении права общей долевой собственности на земельный участок, исключении из ЕГРП записей о регистрации права собственности на земельный участок, разделе земельного участка в соответствии со сложившимся порядком пользования

по кассационной жалобе Банной А.С. на решение Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 августа 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 1 ноября 2016 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Кизеевой Т.В., представляющей интересы Банной А.С. и просившей жалобу удовлетворить, Хамейкину О.В., представляющую интересы Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. и просившую жалобу отклонить,

установила:

Банная А.С. обратилась в Бежицкий районный суд г. Брянска с иском к Лариной Г.И., Зуйковой Н.И. о разделе жилого дома в натуре, разделе земельного участка в соответствии с долями в праве собственности и прекращении права общей долевой собственности на жилой дом и земельный участок.

В обоснование исковых требований указала, что ей и ответчицам на праве общей долевой собственности принадлежит жилой дом общей площадью 134 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 1 499 кв. м.

Банная А.С. является собственником 3/5 долей жилого дома и земельного участка, а ответчики Ларина Г.И. и Зуйкова Н.И. по 1/5 доли каждая.

Между истицей и ответчицами сложился определенный порядок пользования жилым домом. В пользовании Банной А.С. находится квартира № 1, общей площадью 79,9 кв. м, что соответствует ее доле в праве собственности на жилой дом, а в пользовании ответчиков находится квартира № 2, общей площадью 54,1 кв. м, что также соответствует их доле в праве собственности на жилой дом.

Истица ссылаясь на то, что земельный участок, на котором расположен жилой дом, имеет общую площадь 1 499 кв. м. В соответствии с долями в праве собственности на земельный участок на долю истицы должно приходиться 899,4 кв. м, а на долю ответчиц 599,6 кв. м. Однако в пользовании истицы фактически находится земельный участок меньшей площади.

Поскольку соглашение о порядке раздела жилого дома и земельного участка с ответчицами не достигнуто, Банная А.С. просила суд:

разделить между сособственниками домовладение, расположенное по указанному адресу, выделив в собственность Банной А.С. часть жилого дома (квартиру № 1) Лит. А и Лит. А1, общей площадью 79,9 кв. м,

выделить в общую долевую собственность Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. по 1/2 доле каждой часть жилого дома (квартиру № 2) Лит. А и Лит. А1, общей площадью 54,1 кв. м,

прекратить право общей долевой собственности на указанное домовладение между Банной А.С. с одной стороны, Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. с другой стороны, погасив ранее зарегистрированное право собственности,

разделить названный земельный участок, выделив в собственность

Банной А.С. земельный участок общей площадью 899,4 кв. м, а Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. в общую долевую собственность земельный участок общей площадью 599,6 кв. м по 1/2 доле каждой,

прекратить право общей долевой собственности на указанный земельный участок между Банной А.С. с одной стороны, Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. с другой стороны, погасив ранее зарегистрированное право собственности.

После проведения по делу судебной землеустроительной экспертизы истица просила произвести раздел земельного участка в соответствии с долями в праве собственности на землю по варианту № 1 экспертного заключения.

Зуйкова Н.И. и Ларина Г.И. обратились со встречными исковыми требованиями, в обоснование которых указали, что на момент приобретения Банной А.С. в 2006 году, а также Зуйковой Н.И. и Лариной Г.И. в 1992 году права собственности на указанный жилой дом между прежними сособственниками сложился порядок пользования земельным участком, который был разделен забором.

В апреле 2014 года спорный земельный участок был оформлен сторонами в общую долевую собственность в упрощенном порядке в соответствии с их долями в домовладении, при этом стороны продолжали пользоваться земельным участком согласно сложившемуся порядку.

Ответчицы полагали, что их права нарушены тем, что указанная в правоустанавливающих документах принадлежащая им доля на земельный участок меньше земельного участка, находящегося в их фактическом пользовании. В связи с этим Зуйкова Н.И. и Ларина Г.И. просили суд:

признать недействительным и прекратить право общей долевой собственности Банной А.С. на 3/5 доли, Лариной Г.И. на 1/5 долю и Зуйковой Н.И. на 1/5 долю в праве на указанный земельный участок,

исключить из ЕГРП записи о регистрации за Банной А.С, Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. права общей долевой собственности на названный участок,

разделить указанный земельный участок между Банной А.С., с одной стороны, и Лариной Г.И., Зуйковой Н.И., с другой стороны, в соответствии с фактически сложившимся порядком пользования по варианту № 3 дополнения к экспертному заключению.

Решением Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 августа 2016 г. исковые требования Банной А.С. о разделе жилого дома в натуре, разделе земельного участка в соответствии с долями в праве собственности и прекращении права общей долевой собственности удовлетворены частично. Встречные исковые требования Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. о признании недействительным и прекращении права общей долевой собственности на земельный участок, исключении из ЕГРП записей о регистрации права общей

долевой собственности на земельный участок, разделе земельного участка в соответствии со сложившимся порядком пользования удовлетворены.

Судом прекращено право общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по указанному адресу, между Банной А.С., Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. В собственность Банной А.С. выделена часть жилого дома в виде здания общей площадью 79 кв. м, в общую долевую собственность Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. по 1/2 доле каждой выделена часть жилого дома в виде здания общей площадью 54,1 кв. м. В ЕГРП погашены записи о регистрации за Банной А.С. права общей долевой собственности на 3/5 доли, за Зуйковой Н.И. права общей долевой собственности на 1/5 долю в указанном жилом доме.

Признано недействительным и прекращено право общей долевой собственности Банной А.С. на 3/5 доли в праве, Лариной Г.И. на 1/5 долю в праве и Зуйковой Н.И. на 1/5 долю в праве на спорный земельный участок. Погашена запись в ЕГРП о регистрации права общей долевой собственности за Лариной Г.И. на 1/5 долю в праве, за Зуйковой Н.И. на 1/5 долю в праве и за Банной А.С. на 3/5 доли в праве на указанный земельный участок.

Спорный земельный участок разделен судом в соответствии с фактически сложившимся порядком пользования по варианту № 3 дополнения к экспертному заключению: в общую долевую собственность Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. выделен по 1/2 доле каждый земельный участок площадью 757 кв. м, в собственность Банной А.С. выделен земельный участок площадью 742 кв. м.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 1 ноября 2016 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Банная А.С. просит отменить названные судебные акты в части отказа в удовлетворении ее исковых требований о разделе земельного участка в соответствии с долями в праве собственности и удовлетворения встречного иска Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. о разделе земельного участка с учетом сложившегося порядка пользования в связи с существенными нарушениями норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 29 июня 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм права допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, решением исполкома Бежицкого городского Совета депутатов трудящихся от 16 апреля 1952 г. № 12-2 Богатыреву И.А. и Богатыреву С.А. был предоставлен земельный участок под индивидуальное жилищное строительство по адресу: [REDACTED] (в настоящее время [REDACTED]).

В соответствии с названным решением отделом коммунального хозяйства исполкома Бежицкого городского Совета депутатов трудящихся Богатыреву И.А. и Богатыреву С.А. на основании договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности, заключенного 31 октября 1952 г., был предоставлен земельный участок по вышеуказанному адресу.

Жилой дом № [REDACTED] был возведен в 1954 году. В последующем доля Богатырева С.А. в праве общей долевой собственности на жилой дом перешла по наследству его жене Богатыревой А.Г., что подтверждается свидетельством о праве на наследство от 4 ноября 1986 г., а доля Богатырева И.А. в праве общей долевой собственности на жилой дом перешла по наследству Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И., что подтверждается свидетельством о праве на наследство от 12 мая 1992 г.

Соглашением от 12 мая 1992 г., заключенным между Лариной Г.И., Зуйковой Н.И. и Богатыревой А.Г., установлены доли в спорном жилом доме: Богатыреву И.А. - 2/5, Богатыревой А.Г. - 3/5.

Соответственно, доли Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. в общей долевой собственности на жилой дом, как наследниц Богатырева И.А., составили по 1/5 каждой.

После смерти Богатыревой А.Г. право собственности на 3/5 доли в общей долевой собственности на жилой дом перешли по наследству Банной А.С., что подтверждается свидетельством о праве на наследство от 10 июля 2006 г.

Земельный участок под домовладением № [REDACTED] сформирован, поставлен на государственный кадастровый учет,

ему присвоен кадастровый номер [REDACTED], площадь участка после уточнения его границ составила 1 499 кв. м.

В апреле 2014 года данный земельный участок был оформлен сторонами в упрощенном порядке в общую долевую собственность в соответствии с их долями в домовладении, а именно, Зуйковой Н.И. - 1/5 доля в праве (свидетельство о государственной регистрации права [REDACTED] № [REDACTED] от 9 апреля 2014 г.), Лариной Г.И. - 1/5 доля в праве (свидетельство о государственной регистрации права [REDACTED] от 9 апреля 2014 г.), Банной А.С. - 3/5 доли в праве (свидетельство о государственной регистрации права [REDACTED] от 9 апреля 2014 г.).

Из материалов инвентарного дела и планов спорного земельного участка, следует, что участок разделен между прежними совладельцами забором с 1985 года. Стороны в судебном заседании пояснили, что забор, разделяющий спорный земельный участок, был установлен Богатыревым И.А. и Богатыревой А.Г. в 1986 году и с того времени данная граница не менялась.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении исковых требований Банной А.С. в части раздела спорного земельного участка в соответствии с принадлежащими сторонам долями в праве общей долевой собственности и удовлетворяя встречные исковые требования Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И. о признании недействительным права общей долевой собственности на земельный участок, исключении из ЕГРП записи о его регистрации и разделе указанного земельного участка в соответствии с фактически сложившимся порядком пользования, исходил из того, что между прежними сособственниками домовладения (Богатыревым И.А. и Богатыревой А.Г.) на протяжении длительного периода времени (около 30 лет) сложился порядок пользования земельным участком, который был закреплен на местности путем установки забора. При приобретении права собственности на долю в домовладении Банная А.С. приобрела право пользования той частью земельного участка, которой пользовался ее правопреемник (наследодатель Богатырева А.Г.), а ответчицы, соответственно, приобрели право пользования частью земельного участка, которой пользовался их правопреемник (наследодатель Богатырев И.А.).

Таким образом, суд первой инстанции пришел к выводу, что раздел земельного участка между сторонами должен быть произведен в соответствии со сложившимся порядком пользования. Кроме того, суд указал, что оформленное в упрощенном порядке право собственности сторон на земельный участок в соответствии с долями в домовладении не соответствует действующему законодательству, поскольку при наличии сложившегося порядка пользования передача в собственность Банной А.С. земельного участка большего размера, а Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И.

меньшего, чем тот, который находился в их пользовании, свидетельствует о нарушении положений статей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, 35 и 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции согласился с такими выводами.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные акты приняты с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают, в том числе из договоров или иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В силу статьи 153 Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Суд апелляционной инстанции не учел, что собственниками жилого дома, в том числе Лариной Г.И. и Зуйковой Н.И., были поданы заявления в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии о регистрации прав на земельный участок в соответствии с долями в праве собственности на домовладение. Данные действия сторон были направлены на установление права долевой собственности на земельный участок, соответствующего долям в праве собственности на домовладение, а потому такие действия следует квалифицировать как сделку.

В силу пункта 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Соглашаясь с выводом о недействительности и прекращении права общей долевой собственности на спорный земельный участок в соответствии с принадлежащими сторонам долями в домовладении, суд апелляционной инстанции не принял во внимание, что данное право зарегистрировано в установленном порядке на основании сделки участников гражданского оборота, выразивших на это свою волю и согласие относительно количества долей в праве собственности на земельный участок, приходящихся на каждого из них. Вместе с тем требования о признании такой сделки недействительной сторонами не заявлялись и судом при рассмотрении дела не разрешались.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 11.5 Земельного кодекса Российской Федерации выдел земельного участка осуществляется в случае

выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Согласно пункту 2 статьи 11.5 названного кодекса при выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Поскольку указанные положения земельного законодательства Российской Федерации не регулируют в полной мере правоотношения, возникающие при выделе земельного участка, являющегося долей одного или нескольких участников общей долевой собственности, то при рассмотрении спора также подлежали применению пункты 1-3 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

По смыслу приведенных положений закона раздел имущества, находящегося в долевой собственности, должен осуществляться с учетом того размера долей, который определен в установленном порядке. Однако в нарушение указанных норм права суд произвел раздел земельного участка не в соответствии с имеющимися у сторон долями в праве собственности на земельный участок, а исходя из фактически сложившегося землепользования.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, без их устранения восстановление нарушенных прав и законных интересов заявителя кассационной жалобы невозможно.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 1 ноября 2016 г. в части оставления без изменения решения Бежицкого районного суда г. Брянска от 4 августа 2016 г. о разделе земельного участка, признании недействительным и прекращении права общей долевой собственности на земельный участок, погашении в ЕГРП регистрационной записи [REDACTED] от 9 апреля 2014 г. отменить и дело в этой части направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]