



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ23-62-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 декабря 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Рыженкова А.М., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Тищенко Марины Юрьевны к Москвич Людмиле Сергеевне о разделе земельного участка, прекращении права общей долевой собственности на земельный участок, по встречному иску Москвич Людмилы Сергеевны к Тищенко Марине Юрьевне о разделе земельного участка

по кассационной жалобе Тищенко Марины Юрьевны на решение Батайского городского суда Ростовской области от 2 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 1 февраля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 мая 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Тищенко М.Ю. – Бигвава Б.З., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Тищенко М.Ю. обратилась в суд с иском к Москвич Л.С. о разделе земельного участка, прекращении права общей долевой собственности на земельный участок.

В обоснование исковых требований Тищенко М.Ю. указала, что на

основании договора купли-продажи земельного участка от 26 апреля 2022 г. она является собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1 040 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], а собственником оставшейся 1/2 доли в праве на указанный участок является Москвич Л.С. Земельный участок между сторонами фактически разграничен забором, в пользовании истца находится часть земельного участка, площадь которой не соответствует идеальной доле в праве собственности.

На основании изложенного Тищенко М.Ю. с учетом уточнения исковых требований просила выделить ей в натуре земельный участок № 1 по адресу: [REDACTED], площадью 449 кв. м в границах, указанных в варианте № 1 заключения комиссионной судебной строительно-технической экспертизы ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» от 7 октября 2022 г. № 715-С, выделить в натуре Москвич Л.С. земельный участок № 2 по адресу: [REDACTED], площадью 591 кв. м в границах, указанных в варианте № 1 названного заключения судебной экспертизы, взыскать с Москвич Л.С. денежную компенсацию в размере 322 695 руб. за несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности, его доле в праве собственности, прекратить право общей долевой собственности Тищенко М.Ю. и Москвич Л.С. на земельный участок площадью 1 040 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

Москвич Л.С. обратилась в суд со встречным иском к Тищенко М.Ю. о разделе земельного участка, ссылаясь на то, что земельный участок площадью 1 040 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], принадлежит сторонам на основании договора купли-продажи от 26 апреля 2022 г., заключенного с администрацией г. Батайска. Первоначально на земельном участке располагался двухквартирный жилой дом, в котором квартира 1 общей площадью 23,8 кв. м принадлежала Тищенко М.Ю. на основании договора купли-продажи от 15 мая 2012 г., а квартира 2 общей площадью 30,3 кв. м принадлежала Москвич Л.С. на основании договора купли-продажи от 28 декабря 2012 г. Тищенко М.Ю. реконструировала двухквартирный жилой дом путем сноса принадлежащей ей квартиры и построила индивидуальный жилой дом общей площадью 181 кв. м, право собственности на который признано за ней решением Батайского городского суда Ростовской области от 11 марта 2020 г. Решением Батайского городского суда Ростовской области от 20 декабря 2021 г. за Москвич Л.С. также признано право собственности на реконструированный дом вместо квартиры.

На дату приобретения сторонами своих квартир в 2012 году спорный земельный участок разделял забор из штампованного металла, которым предыдущие собственники закрепили сложившийся порядок пользования земельным участком. Такой же порядок пользования участком был сохранен Тищенко М.Ю. и Москвич Л.С., а в 2018–2019 годах Тищенко М.Ю. с согласия Москвич Л.С. демонтировала старое ограждение и возвела на его месте новый

забор из металлического профиля. Таким образом, по мнению Москвич Л.С., с учетом согласованных действий сторон спорный земельный участок фактически состоит из двух самостоятельных частей: Москвич Л.С. пользуется частью земельного участка площадью 730 кв. м, реконструированным жилым домом (лит. А) площадью 54,4 кв. м и самовольно возведенным жилым домом (лит. Г) площадью 157,4 кв. м; Тищенко М.Ю. пользуется частью земельного участка площадью 310 кв. м и жилым домом (лит. Д) площадью 181 кв. м.

На основании изложенного Москвич Л.С. просила произвести раздел земельного участка площадью 1 040 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], в соответствии с фактическим порядком пользования и прекратить право общей долевой собственности.

Решением Батайского городского суда Ростовской области от 2 ноября 2022 г. в удовлетворении исковых требований Тищенко М.Ю. отказано, встречные исковые требования Москвич Л.С. удовлетворены.

Произведен раздел земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], по варианту № 2 заключения эксперта ООО «Центр судебной экспертизы «Прайм» от 7 октября 2022 г. № 715-С, в собственность Тищенко М.Ю. выделен земельный участок № 1 площадью 315 кв. м согласно координатам, приведенным в резолютивной части решения суда, в собственность Москвич Л.С. выделен земельный участок № 2 площадью 725 кв. м согласно координатам, приведенным в резолютивной части решения суда.

Прекращено право долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED].

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 1 февраля 2023 г. решение Батайского городского суда Ростовской области от 2 ноября 2022 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 мая 2023 г. решение Батайского городского суда Ростовской области от 2 ноября 2022 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 1 февраля 2023 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Тищенко М.Ю. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 1 ноября 2023 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской

Федерации находит, что имеются основания для отмены судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании договора купли-продажи от 15 мая 2012 г. Тищенко М.Ю. приобретена в собственность квартира 1 общей площадью 23,8 кв. м, расположенная в жилом доме по адресу: [REDACTED].

Собственником квартиры 2 в указанном выше жилом доме являлась Москвич Л.С. на основании договора купли-продажи от 28 декабря 2012 г.

На момент приобретения сторонами указанных квартир жилой дом по адресу: [REDACTED], являлся двухквартирным, был расположен на земельном участке площадью 1 040 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], который был фактически разделен на две изолированных части забором.

В 2019 году Тищенко М.Ю. вместо квартиры 1 возвела жилой дом (лит. Д, нД) общей площадью 181 кв. м, право собственности на который за ней признано на основании решения Батайского городского суда Ростовской области от 11 марта 2020 г.

Москвич Л.С. реконструировала принадлежащую ей квартиру 2, после чего на основании решения Батайского городского суда Ростовской области от 20 декабря 2021 г. за Москвич Л.С. признано право собственности на жилой дом (лит. А, А2, а1, а4) общей площадью 54,4 кв. м.

Также судом установлено, что на части земельного участка, находящейся в пользовании Москвич Л.С., возведен жилой дом (лит. Г) площадью 157,4 кв. м.

На основании постановления администрации г. Батайска от 15 апреля 2022 г. № 953 с Тищенко М.Ю. и Москвич Л.С. заключен договор купли-продажи от 26 апреля 2022 г. № 6489, в соответствии с которым они приобрели в общую долевую собственность по 1/2 доли за каждой занятый указанными выше жилыми домами земельный участок площадью 1 040 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

С целью определения наличия технической возможности раздела земельного участка определением Батайского городского суда Ростовской области от 11 августа 2022 г. по делу назначена судебная экспертиза.

Согласно заключению комиссии экспертов ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» от 7 октября 2022 г. № 715-С с учетом размера долей собственников, архитектурно-планировочного решения застройки земельного участка, расположения инженерных коммуникаций и Правил землепользования и застройки города Батайска разработать вариант раздела земельного участка домовладения по адресу: [REDACTED], в соответствии с идеальными долями собственников технически не представляется возможным.

С учетом наличия фактического порядка пользования, размера долей собственников, архитектурно-планировочного решения застройки земельного участка, расположения инженерных коммуникаций и Правил землепользования и застройки города Батайска эксперты пришли к выводу о наличии технической возможности разработать вариант раздела земельного участка по адресу: [REDACTED], приближенный к идеальным долям собственников (вариант № 1), в соответствии с которым Тищенко М.Ю. выделяется участок № 1 площадью 449 кв. м, что на 71 кв. м меньше площади, приходящейся на ее идеальную долю, Москвич Л.С. выделяется участок № 2 площадью 591 кв. м, что на 71 кв. м больше площади, приходящейся на ее идеальную долю. В случае раздела земельного участка по данному варианту Москвич Л.С. выплачивает Тищенко М.Ю. денежную компенсацию в размере 322 695 руб. за отклонение стоимости земельного участка, выделяемого собственникам, от стоимости земельного участка, соответствующего их идеальным долям.

Также экспертами разработан вариант раздела земельного участка домовладения по адресу: [REDACTED], в соответствии с фактическим порядком пользования (вариант № 2), в соответствии с которым Тищенко М.Ю. выделяется участок № 1 площадью 315 кв. м, что на 205 кв. м меньше площади, приходящейся на ее идеальную долю, Москвич Л.С. выделяется участок № 2 площадью 725 кв. м, что на 205 кв. м больше площади, приходящейся на ее идеальную долю. В случае раздела земельного участка по данному варианту Москвич Л.С. выплачивает Тищенко М.Ю. денежную компенсацию в размере 931 725 руб. за отклонение стоимости земельного участка, выделяемого собственникам, от стоимости земельного участка, соответствующего их идеальным долям.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований Тищенко М.Ю., удовлетворяя встречные исковые требования Москвич Л.С., суд первой инстанции, исходя из того, что в отношении спорного земельного участка сложился определенный порядок пользования по соглашению его прежних сособственников, учитывая расположение принадлежащих каждому из сособственников строений, инженерных сооружений и установленных ими заборов, разделяющих земельный участок, пришел к выводу о разделе спорного земельного участка по предложенному экспертом варианту в соответствии со сложившимся порядком пользования (вариант № 2), отклонив вариант раздела земельного участка в соответствии с идеальными долями.

При этом суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований

для взыскания в пользу Тищенко М.Ю. денежной компенсации, предусмотренной пунктом 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, за отклонение стоимости выделяемой ей в натуре части земельного участка от стоимости принадлежащей ей идеальной доли, поскольку ни в пользовании Тищенко М.Ю., ни в пользовании ее правопреемников не находилась такая часть земельного участка, которая бы соответствовала идеальной доле в праве. В связи с этим, как указал суд первой инстанции, осуществление раздела общего имущества исходя из сложившегося порядка пользования земельным участком не нарушает имущественных прав Тищенко М.Ю., не лишает ее части имущества, которое ранее находилось в ее пользовании, и не влечет за собой необходимость взыскания с Москвич Л.С. денежной компенсации.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (пункт 1 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 1 статьи 11⁵ Земельного кодекса Российской Федерации определено, что 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 11⁵ Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В силу пункта 1 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (пункт 2 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 3 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

По смыслу приведенных положений закона, раздел земельного участка, находящегося в общей долевой собственности сторон, может быть осуществлен либо в точном соответствии с размером долей в праве общей долевой собственности, либо с отступлением от размера этих долей, когда отсутствует техническая возможность выделить части земельного участка в строгом соответствии с принадлежащими сособственникам долями.

Как следует из материалов дела, при производстве судебной экспертизы экспертами было предложено два варианта раздела спорного земельного участка: приближенный к идеальным долям сособственников (вариант № 1) и в соответствии с фактическим порядком пользования (вариант № 2).

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

По настоящему делу исходя из приведенных норм материального права и с учетом заявленных требований юридически значимыми и подлежащими доказыванию обстоятельствами являлись: размер долей сособственников в праве общей долевой собственности на земельный участок, возможность выделения сторонам частей земельного участка, соответствующих принадлежащим им долям, нуждаемость в имуществе каждой из сторон с учетом расположения строений на земельном участке, размер расходов по переоборудованию по каждому из предложенных вариантов раздела земельного участка.

Между тем данные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд первой инстанции в полной мере не установил и в нарушение указанных норм права произвел раздел спорного земельного участка исходя из фактически сложившегося землепользования.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Тищенко М.Ю. о взыскании денежной компенсации за отклонение стоимости выделяемой ей в натуре части земельного участка от стоимости принадлежащей идеальной доли, суд первой инстанции с учетом раздела земельного участка исходя из сложившегося порядка пользования пришел к выводу о том, что право на взыскание указанной компенсации у Тищенко М.Ю. не возникло, поскольку часть земельного участка, соответствующая идеальной доле, в пользовании

Тищенко М.Ю. никогда не находилась, в связи с чем она не лишается части своего имущества.

Между тем согласно абзацу первому пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании данной статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

При этом положения пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации не предполагают отказа во взыскании названной выше компенсации в связи с неиспользованием собственником соответствующей части земельного участка и направлены на защиту имущественных интересов участника долевой собственности, который фактически лишается права на часть своего имущества.

Из содержания обжалуемых судебных актов следует, что при разделе общего имущества сторонам переданы земельные участки неравнозначной площади. При этом, как усматривается из материалов дела, Тищенко М.Ю. от получения денежной компенсации не отказывалась, а Москвич Л.С. выразила согласие уплатить сумму, подлежащую компенсации при фактическом разделе земельного участка по варианту № 2, предложенному экспертами.

Таким образом, выводы суда об отказе во взыскании в пользу Тищенко М.Ю. компенсации в связи с несоразмерностью переданного ей имущества противоречат положениям статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также фактически установленным по делу обстоятельствам, поскольку стороны являлись равнодолевыми собственниками имущества, их право было зарегистрировано в установленном законом порядке и не оспорено.

Судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, проверявшими законность решения суда, допущенные судом первой инстанции нарушения устранены не были.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Батайского городского суда Ростовской области от 2 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 1 февраля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 мая 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального

кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам
Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Батайского городского суда Ростовской области от 2 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 1 февраля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 мая 2023 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

