



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ25-226-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Алимовой Натальи Владимировны к Матюшевской Ольге Владимировне о разделе жилого дома и земельного участка, по встречному иску Матюшевской Ольги Владимировны к Алимовой Наталье Владимировне о разделе недвижимого имущества

по кассационной жалобе Алимовой Натальи Владимировны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя Алимовой Н.В. – Ступникова В.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Матюшевской О.В. и ее представителя Беннерт Н.Г., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Алимова Н.В., уточнив исковые требования, обратилась в суд с иском к Матюшевной О.В. о разделе жилого дома и земельного участка, мотивируя свои требования тем, что она и ответчик являются сособственниками в равных долях (по 1/2 доли) жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: [REDACTED] (далее также – земельный участок, жилой дом). Алимова Н.В. зарегистрирована и постоянно проживает в жилом доме. Между ней и Матюшевной О.В. возникают споры о порядке пользования и владения домом и земельным участком, тем не менее определенный порядок пользования данными объектами недвижимости между ними сложился. Алимова Н.В. просила суд прекратить право общей долевой собственности Матюшевной О.В. и Алимовой Н.В. на земельный участок и расположенный на нем жилой дом, признать жилой дом жилым домом блокированной застройки и произвести его раздел на блоки № 1 и № 2 по варианту № 2 экспертного заключения от 10 августа 2023 г.; признать за истцом право собственности на блок № 1 площадью 84,3 кв. м, за Матюшевной О.В. – на блок № 2 площадью 80,9 кв. м; произвести раздел земельного участка в соответствии с вариантом № 2 экспертного заключения, признав за Алимовой Н.В. и Матюшевной О.В. право собственности на земельные участки площадью 510 кв. м; передать в собственность Матюшевной О.В. хозяйственные постройки: сарай – литер Г4, навес – литер Г5, сарай – литер Г3, навес – литер Г10; возложить на Управление Росреестра по Краснодарскому краю обязанность осуществить кадастровый учет жилого дома блокированной застройки, зарегистрировать за сторонами право собственности на блоки № 1 и № 2, а также на земельные участки в соответствии с вариантом № 2 экспертного заключения; взыскать с ответчика в пользу истца денежную компенсацию в размере 21 054 руб.

Матюшевская О.В. обратилась в суд со встречным иском к Алимовой Н.В. о разделе недвижимого имущества. Уточнив встречные исковые требования, Матюшевская О.В. просила суд прекратить право общей долевой собственности сторон на земельный участок и расположенный на нем жилой дом; произвести раздел жилого дома на блоки № 1 и № 2 по варианту № 2 экспертного заключения от 10 августа 2023 г.; признать за ней право собственности на блок № 1 площадью 84,3 кв. м, а за Алимовой Н.В. – на блок № 2 площадью 80,9 кв. м; произвести раздел земельного участка в соответствии с вариантом № 2 экспертного заключения, признав за Матюшевной О.В. право собственности на

земельный участок площадью 510 кв. м; возложить на Управление Росреестра по Краснодарскому краю обязанность по осуществлению кадастрового учета жилого дома блокированной застройки, зарегистрировать за Матюшевой О.В. право собственности на блок № 1, а также на земельный участок в соответствии с вариантом № 2 экспертного заключения.

Решением Белореченского районного суда Краснодарского края от 23 октября 2023 г. первоначальные иски удовлетворены, встречные иски удовлетворены частично.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 марта 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении первоначальных и встречных исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 20 июня 2024 г. апелляционное определение от 19 марта 2024 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 августа 2024 г. решение суда первой инстанции отменено и по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении первоначальных и встречных исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. определение суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Алимова Н.В. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 23 июня 2025 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее подлежащей удовлетворению.

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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Алимова Н.В. и Матюшевская О.В. являются сособственниками в равных долях (по 1/2 доли) жилого дома площадью 173,3 кв. м и земельного участка площадью 1020 кв. м, расположенных по адресу: [REDACTED]

Земельный участок относится к категории земель «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под индивидуальную жилую застройку и ведение личного подсобного хозяйства».

Определением Белореченского районного суда Краснодарского края от 20 апреля 2023 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы от 10 августа 2023 г. раздел жилого дома по указанному выше адресу таким образом, что он будет соответствовать критериям дома блокированной застройки, включающего в себя два изолированных блока, возможен. Эксперт предложил два варианта раздела жилого дома на блоки, а также раздела земельного участка в соответствии с идеальными долями сторон в праве собственности, определил рыночную стоимость жилого дома и хозяйственных построек. Раздел земельного участка по разработанным экспертом вариантам должен осуществляться в соответствии с идеальными долями в праве собственности на этот объект недвижимого имущества, принадлежащими сторонам, в связи с чем оценка его стоимости экспертом не производилась.

Разрешая спор, суд первой инстанции удовлетворил первоначальные иски и частично удовлетворил встречные иски. При этом суд первой инстанции исходил из заключения проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы, признал спорный жилой объект домом блокированной застройки и осуществил раздел как жилого дома, так и земельного участка по варианту № 2 заключения судебной экспертизы.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении первоначального и встречного исков, суд апелляционной инстанции сослался на то, что в случае реального

раздела индивидуального жилого дома и образования в его составе отдельных помещений указанный дом подлежит отнесению к иным объектам жилой застройки (жилой дом блокированной застройки), для которых устанавливается другой вид разрешенного использования земельного участка в отличие от существующего (под индивидуальную жилую застройку и ведение личного подсобного хозяйства), который не допускает размещения на этом земельном участке таких объектов. Таким образом, реальный раздел индивидуального жилого дома путем внесения конструктивных изменений и признания его жилым домом блокированной застройки нарушит требование закона об использовании земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования и целевого назначения.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Пунктом 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель устанавливается исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является одним из основных принципов земельного законодательства. Собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием (подпункт 8 пункта 1 статьи 1, статьи 7, 42 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации подразделяются на категории по целевому назначению.

Градостроительное зонирование территории регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В пункте 7 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Согласно статье 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон устанавливаются на карте градостроительного зонирования, а виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указываются в градостроительном регламенте. Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты входят в состав правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки, наряду с прочим, включают в себя положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (часть 2 статьи 37 Градостроительного кодекса).

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами (пункт 1 статьи 11⁹ Земельного кодекса Российской Федерации).

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (часть 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, абзац второй пункта 2 статьи 7, абзац второй пункта 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

По смыслу статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и

охраняемые законом интересы других лиц. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (пункт 3 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

При разрешении спора суд апелляционной инстанции приведенные выше правовые нормы, в соответствии с которыми собственник может самостоятельно выбирать вид разрешенного использования из числа предусмотренных зонированием территорий при соблюдении им предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, определенных соответствующим градостроительным регламентом, к спорным правоотношениям не применил.

В заключении проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы от 10 августа 2023 г. содержатся суждения о том, что земельный участок, согласно Правилам землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденным решением Совета Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края от 27 мая 2019 г. № 332, расположен в зоне Ж-1Б (зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы). Одним из видов разрешенного использования земельных участков зоны застройки Ж-1Б является блокированная застройка. В заключении судебной экспертизы также указано на то, что минимальная площадь приквартирного участка блокированного жилого дома должна составлять 400 кв. м. В настоящем случае раздел земельного участка в соответствии с идеальными долями сторон в праве собственности на него признан экспертом возможным, площадь каждого из вновь образованных земельных участков будет составлять 510 кв. м (т. 1, л. д. 109–116).

В нарушение требований статьи 67, части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации изложенные выше обстоятельства, содержащиеся в заключении судебной экспертизы от 10 августа 2023 г., какой-либо правовой оценки суда апелляционной инстанции не получили.

Делая вывод о невозможности размещения дома блокированной застройки на земельном участке, суд апелляционной инстанции не выяснил и не установил, 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. Вопреки требованиям положений части 2 статьи 56 и части 1 статьи 196, абзаца второго части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции не определил данные обстоятельства в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания по делу и, соответственно, не получили правовой оценки суда.

Таким образом, отказ суда апелляционной инстанции в удовлетворении первоначальных и встречных исковых требований лишь мотиву того, что в случае реального раздела индивидуального жилого дома и образования в его составе отдельных помещений указанный дом подлежит отнесению к жилым домам блокированной застройки, которые не могут быть размещены на участке с видом разрешенного использования «под индивидуальную жилую застройку и ведение личного подсобного хозяйства», приведенным выше положениям действующего законодательства не соответствует.

Задачами гражданского судопроизводства в соответствии со статьей 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений.

По смыслу части 1 статьи 194 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, принятое судом решение должно разрешать гражданское дело по существу.

Согласно статье 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным. Аналогичные требования предъявляются к любому судебному акту, разрешающему по существу гражданский спор, вне зависимости от того, в какой форме он постановлен.

Апелляционное определение названным выше требованиям гражданского процессуального закона не соответствует, так как, принимая решение об отказе в удовлетворении первоначальных и встречных исковых

требований, суд апелляционной инстанции оставил возникший между сторонами спор (при том что путем заявления первоначального и встречного исков обе стороны поставили перед судом вопрос о реальном разделе между ними принадлежащего им недвижимого имущества) фактически неразрешенным, по сути, уклонился от определения порядка, в соответствии с которым должен быть осуществлен реальный раздел жилого дома и земельного участка при соблюдении требований закона и баланса прав и законных интересов сторон.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе Алимовой Н.В. законность апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные им нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями 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, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует разрешить спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям сторон нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 августа 2024 г. и определение

судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Краснодарский краевой суд.

Председательствующий

Судьи

