



Ефимов Анатолий Федорович,
заслуженный юрист Российской Федерации
(в 1986–2007 гг. – заместитель председателя
Московского областного суда)

РАССМОТРЕНИЕ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ ГРАЖДАНСКИХ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С РЕАЛЬНЫМ РАЗДЕЛОМ (ОПРЕДЕЛЕНИЕМ ПОРЯДКА ПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Споры о разделе земельных участков и определении порядка пользования ими объединяет предмет спора в виде общего земельного участка, принадлежащего сторонам на праве собственности либо на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Efimov A.F.

CONSIDERATION IN A JUDICIAL ORDER OF THE CIVIL DISPUTES CONNECTED WITH REAL SECTION (DEFINITION OF AN ORDER OF USING) GROUND AREAS

Disputes on section of the ground areas and definition of an order of using them are united by a subject of dispute in the form of the general ground area belonging to the parties on the property right or on the right of constant (termless) using.

Ключевые слова: гражданские споры, земельные участки

Keywords: civil disputes, the ground areas

Далеко не одинаковые по своему содержанию и последствиям, споры о разделе земельных участков и определении порядка пользования ими объединяет предмет спора в виде общего земельного участка, принадлежащего сторонам на праве собственности либо на праве постоянного (бессрочного) пользования. Природа общей собственности на земельный участок – множественность субъектов и неразделенность объекта – не отличается от права

общей собственности на любые другие объекты. Владение и пользование общим земельным участком любым из участников всегда ограничено правами других участников этой собственности, что представляет известную сложность в его использовании, поскольку требуется учет и согласование воли всех участников общей собственности. Причем норма ст. 247 ГК РФ, регулирующая осуществление владения и пользования общим имуществом, не придает

правового значения таким факторам, как большинство голосов участников общей собственности либо размер их долей. Исключение из этого правила сделано в отношении земельных участков, находящихся в долевой собственности бывших работников реорганизованных сельскохозяйственных предприятий (ст. 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Путей преодоления разногласий при осуществлении совладельцами своих полномочий в отношении общего имущества не так много. К их числу можно отнести, главным образом, раздел имущества в натуре и определение порядка пользования общим имуществом.

Споры граждан об установлении (определении) порядка пользования земельными участками всегда являлись наиболее распространенными, представляя для судов значительную сложность при их разрешении.

Дела о разделе земельных участков сравнительно новые. Их появление связано с началом земельной реформы, когда граждане получили возможность приобретать земельные участки в собственность бесплатно или за плату.

От споров о разделе земельных участков либо определении порядка пользования ими необходимо отличать споры о границах соседних (смежных) земельных участков. Нередко эти требования дополняются рядом других – о сносе возведенных другой стороной построек, освобождении участка от строительных материалов, восстановлении на прежнем месте разделительного забора и т.п. Ясно, что это споры не об определении порядка пользования земельным участком либо их разделе, как иногда их ошибочно именуют на практике. На самом деле при обращении в суд о восстановлении границ землепользования речь идет о вещно-правовом способе защиты права собственности либо другого вещного права, предусмотренном гл. 20 ГК РФ. Такие споры о защите нарушенного права путем предъявления виндикационного либо негаторного исков подсудны районным судам, тогда как дела о порядке пользования общим имуществом отнесены к компетенции мировых судей. Поэтому важно правильно квалифицировать различные по своей природе указанные выше споры, для разрешения которых предусмотрена различная нормативная база и процессуальный порядок их рассмотрения.

Дела о разделе земельных участков

Раздел любого имущества в натуре является одним из способов прекращения права общей собственности, когда на базе одного объекта возникает несколько новых объектов права собственности. В этом отношении земельные участки, находящиеся в собственности двух и более лиц, не составляют исключения.

Как правило, общая собственность на имущество является долевой и выражается в виде дробного числа $1/3$, $1/4$, $1/6$ или $0,5$, $0,125$, $0,375$ и т.д. В общей сложности размер всех долей собственников должен точно равняться единице. Иное будет означать, что имеются еще и другие участники общей собственности либо допущена ошибка при определении долей каждого из собственников в праве собственности, без исправления которой невозможно постановить решение о разделе имущества.

Образование общей собственности без определения долей (совместная собственность) допускается только в случаях, предусмотренных законом.

Так, например, имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (ст. 34 Семейного кодекса РФ), тогда как наследственное имущество всегда переходит к наследникам по закону и завещанию на праве долевой собственности.

Особенность раздела общего совместного имущества, а также выдела доли одного из участников общей совместной собственности заключается в том, что предварительно должны быть определены доли каждого из участников в праве на общее имущество (ч. 1 ст. 254 ГК РФ).

Недопустимо выражать доли участников общей собственности в виде натуральных показателей, например, завещать одному из наследников фасадную часть дома, другим – горницу, гараж, а также отдельные части неразделенного земельного участка и т.п. По закону указание в завещании на части неделимой вещи не влечет недействительности завещания. Такая вещь считается завещанной в долях, соответствующих стоимости этих частей (п. 2 ст. 1122 ГК РФ). Примерно такую же позицию высказал Верховный Суд РФ о действительности сделки при рассмотрении в порядке надзора дела по иску В. к Л. о признании недействительным свидетельства о праве собственности на землю и договора купли-

продажи земельного участка. Разрешая это дело, суд первой инстанции пришел к выводу, что спорный земельный участок перешел по наследству к детям наследодателя В., Г. и С. и находился в их долевой собственности по 1/3 у каждого. Между тем, по мнению истца, земельный комитет незаконно выдал свидетельство о праве собственности на земельный участок с указанием конкретного размера – по 870 м² каждому из наследников. В дальнейшем один из наследников также незаконно произвел отчуждение принадлежащих ему 870 м² по договору купли-продажи. С доводами истца согласился суд первой инстанции, признав недействительным указанное свидетельство и договор купли-продажи земельного участка. Отменяя все состоявшиеся по делу судебные постановления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ указала, что само по себе обозначение в свидетельстве и в договоре купли-продажи предмета сделки в виде 870 м² не ведет к недействительности свидетельства и сделки, поскольку 870 м² точно соответствуют 1/3 доли продавца в общем имуществе¹.

Таким образом, с точки зрения Верховного Суда РФ, когда предметом той или иной сделки является часть земельного участка определенной площади в квадратных метрах или сотках, то это равнозначно распоряжению долей в праве собственности, исчислить которую, как правило, в отношении земельного участка несложно, зная общий размер земельного участка и отчуждаемую по сделке его часть. Достаточных оснований для признания таких сделок недействительными по мотиву ничтожности только потому, что неточно указан их предмет, не имеется.

В силу ст. 252 ГК РФ, 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. Из содержания данной статьи видно, что при разделе земельных участков суды должны исходить из размера долей сторон в праве общей собственности, и только как исключение допустимо отступление от размера долей. В последнем случае несоответствие размера раздела устраняется выплатой

соответствующей денежной компенсации. При добровольном разделе, учитывая общие положения о свободе договора, стороны вправе и не придерживаться размера принадлежащих им долей в праве собственности на земельный участок.

Однако независимо от того или иного порядка раздел земельного участка возможен при условии делимости, т.е. при образовании каждой из его частей самостоятельного земельного участка с тем же разрешенным режимом использования (ст. 6 Земельного кодекса РФ). Одно из важнейших условий делимости земельного участка сформулировано в ст. 1182 ГК РФ, и состоит оно в том, что при разделе каждая его часть должна соответствовать минимальным нормам предоставления участков соответствующего целевого назначения; менее этих норм деление не допускается (неделимые земельные участки). Данная норма практически дословно воспроизводит положения п. 3 ст. 20 ФЗ «О государственном земельном кадастре», согласно которому земельный участок не может быть поставлен на кадастровый учет, если площадь его не отвечает минимальным размерам, установленным для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования.

Предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства и дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, а для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства – нормативными актами органов местного самоуправления (ст. 33 Земельного кодекса РФ). К примеру, ст. 1 Закона Московской области от 17.06.2003 г. № 63/2003-ОЗ установлены минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – 2 га, садоводства или дачного строительства – 0,06 га, огородничества – 0,04 га.

Таким образом, не каждый земельный участок может быть разделен в натуре: это зависит от числа владельцев, размера земельного участка, вида прав на него и ряда других условий технико-юридического характера. К их числу при разделе земельных участков относится, в частности, соблюдение красных линий,

¹ Бюллетень Верховного Суда РФ. 2004. № 11.

линии регулирования застройки, требований градостроительного регламента, которые призваны обеспечить условия для функционирования отдельных частей в качестве самостоятельных объектов недвижимости. Поскольку эти вопросы требуют специальных познаний, в каждом случае по делу необходимо располагать заключением эксперта о возможных вариантах раздела, основанного на строительных, экологических, санитарно-технических и иных специальных нормах и правилах. Разумеется, вопрос о назначении экспертизы должен решаться положительно, если земельный участок может быть разделен с соблюдением минимальных норм предоставления.

Особую значимость заключение эксперта приобретает при рассмотрении дел о разделе застроенных земельных участков, выделенных в свое время под строительство индивидуальных домов, дач, коттеджей и т.п. Главная проблема заключается в том, что раздел таких участков с неизбежностью затрагивает и судьбу различного рода расположенных на участке построек, относящихся к самостоятельным объектам гражданского права. Что характерно, раздел строения отдельно от земельного участка не только юридически возможен, но и довольно широко распространен на практике. Это объясняется тем, что при разделе дома или дачи отношения бывших его собственников по использованию общего земельного участка продолжают сохраняться, так же как не имеется препятствий и для определения в дальнейшем порядка пользования земельным участком либо его раздела.

В то же время раздел земельного участка с оставлением строения в общей собственности полностью исключается, так как в этом случае не происходит выделения каждому из собственников обособленного земельного участка, свободного от прав третьих лиц. Поэтому требование о разделе земельного участка в материально-правовом смысле может быть заявлено только после прекращения права общей собственности на строение либо одновременно с ним. Если строение невозможно разделить в натуре и суд не нашел оснований для прекращения права общей собственности путем передачи строения одному из собственников с выплатой другим денежной компенсации, не могут быть удовлетворены иски о разделе дома и земельного участка.

С разделом земельного участка прекращается не только право общей собственности, но и право преимущественной покупки при отчуждении своей доли одним из собственников. Независимо от того, произведен ли раздел земельного участка по соглашению сторон или в судебном порядке, он подлежит государственной регистрации (п. 3 ст. 24 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») ².

Вступившее в законную силу решение о разделе земельного участка не может быть пересмотрено судом первой инстанции, за исключением случаев, предусмотренных ст. 392 ГПК РФ, т.е. по вновь открывшимся обстоятельствам.

Помимо изложенного выше, под разделом земельного участка также понимается прекращение его существования с целью формирования нескольких новых земельных участков, принадлежащих одному лицу. Возможность по заявлению правообладателя слияния нескольких участков в один, перераспределение их по площади либо деление прямо предусмотрено Правилами присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. № 660. В этих случаях проводятся все землеустроительные работы, включая межевание земельных участков и постановку их на кадастровый учет. При этом должны соблюдаться требования к минимальным размерам земельных участков и сохраняться то же целевое назначение, что не всегда учитывается на практике.

Так, СПК «Совхоз Тучковский» заключил с П. нотариально удостоверенный договор купли-продажи земельного участка площадью 0,2 га. Ссылаясь на то, что СПК «Совхоз Тучковский» уклоняется от регистрации перехода права собственности, П. обратилась в суд с иском о признании права собственности на этот земельный участок. Рузский городской суд иск П. удовлетворил, исходя из факта заключения между сторонами договора купли-продажи земельного участка. Отменяя в порядке надзора решение суда первой инстанции, Московский областной суд указал, что по данному делу допущена ошибка в применении норм материального права. Согласно ст. 4 ФЗ от 24.07.2004

² Сборник законодательства Российской Федерации. 1997. № 30. Ст. 3594.

г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации. Не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным настоящей статьей.

Статьей 6 Закона Московской области от 12 июня 2004 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения составляет 2,0 га.

Эти требования закона не были приняты во внимание судом при разрешении настоящего дела.

Дела об определении (установлении) порядка пользования земельными участками

В отличие от раздела, определение (установление) порядка пользования земельным участком не зависит от его размера, числа совладельцев и вида прав на земельный участок, т.е. принадлежности на праве собственности либо постоянного (бессрочного) пользования. Отказ в иске о разделе земельного участка по мотиву его неделимости также не исключает определения порядка пользования этим участком. Несмотря на ряд совпадающих признаков, определение порядка пользования земельным участком отличается от его раздела как по своему содержанию, так и по правовым последствиям. При определении порядка пользования, как и при разделе, каждому из собственников передается конкретная часть земельного участка. Однако с установлением порядка пользования земельный участок юридически остается неразделенным, право общей собственности на него не прекращается, отдельные его части могут находиться в совместном пользовании для проезда, прохода к основному строению и подсобным помещениям.

При выборе критериев, которыми следует руководствоваться при разрешении такого рода споров, прежде всего надо исходить из

статуса земельного участка. Если земельный участок принадлежит нескольким лицам на праве собственности, то на основании п. 2 ст. 247 ГК РФ участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества соразмерно его доли. Как видно из содержания п. 2 ст. 247 ГК РФ, единственным критерием, который должен быть положен в основу решения суда при определении порядка пользования общим имуществом, является долевое соотношение сторон в праве общей собственности на это имущество. Положения ст. 247 ГК РФ носят универсальный характер и распространяются в полном объеме на любое имущество, в том числе и на земельные участки, принадлежащие нескольким лицам на праве собственности.

Несколько сложнее ситуация с определением порядка пользования земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования. В самом общем виде решение данной проблемы (при возникновении спора между сособственниками строения) ранее предусматривалось ст. 37 Земельного кодекса 1991 г., согласно которой при переходе права собственности на строение к нескольким собственникам наряду с этими объектами к ним переходит и право пользования земельным участком, как правило, в размере, пропорциональном долям собственности на строение, сооружение. Но, предусматривая в качестве общего правила учет размера долей в праве собственности на строение, ст. 37 Земельного кодекса в отличие от ст. 247 ГК РФ содержала оговорку «как правило». Это означало, что в каких-то случаях возможны были и другие решения, к числу которых судебная практика относила учет сложившегося порядка пользования земельным участком.

В настоящее время положение о том, что порядок пользования указанными земельными участками (на праве постоянного (бессрочного) пользования) определяется с учетом долей в праве собственности на строение или сложившегося порядка пользования земельным участком, прямо предусмотрено ч. 2 ст. 35 нового Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом правовое значение может иметь не любой сложившийся порядок пользования, а только такой, в основе которого лежит добровольное соглашение сторон (письменное или устное) о распределении общего земельного участка, т.е. гражданско-правовой

договор, подтвержденный многолетней практикой. Такой подход имеет правовое обоснование, так как соответствует ст. 8 ГК РФ, согласно которой права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В связи с этим сложившийся порядок пользования земельным участком, как результат добровольного соглашения сторон, т.е. гражданско-правового договора, необходимо отличать от фактического порядка пользования земельным участком, когда в силу тех или иных причин он может находиться в пользовании только одного из собственников, поскольку другие участники не заинтересованы в этом либо просто лишены такой возможности, проживая в другом регионе, и т.п. Такое пользование земельным участком, безусловно, не может иметь юридических последствий.

Споры, связанные с установлением порядка пользования земельным участком, относятся к так называемым оценочным делам, которые предполагают выбор судом одного из вариантов, представленных в заключении эксперта. Как показывает практика, предпочтение отдается тому варианту, который в наибольшей степени учитывает доленое соотношение сторон в праве собственности или сложившийся порядок пользования земельным участком, возможность проезда либо прохода каждым из совладельцев к занимаемым частям дома и подсобным постройкам, а также ряд других требований – выделение земельных участков единым массивом, зон для обслуживания построек (не менее 1 м от границы построек) и пр.

Особое внимание следует уделять резолютивной части решения, которая должна содержать всю необходимую информацию, включая сведения о размере и границах земельных участков, передаваемых в пользование каждой из сторон, а также участков, выделяемых в общее пользование; о проходах к жилому дому, хозяйственным постройкам, на улицу и т.п., – с тем, чтобы исключить неясности и споры при исполнении решения суда.

Установленный судом порядок пользования земельным участком, в отличие от произведенного раздела, не подлежит по закону государственной регистрации.

Основания и пределы пересмотра ранее установленного порядка пользования земельным участком

Вступившие в законную силу решения суда, как правило, препятствуют сторонам и другим лицам, принимавшим участие в деле, повторно заявлять те же иски, требования, а также оспаривать в другом протесте установленные судом факты и правоотношения. В силу пп. 2 п. 1 ст. 134 ГПК РФ судья отказывается в принятии искового заявления, если имеет вступившее в законную силу, вынесенное по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям решение или определение суда о принятии отказа от иска или об утверждении мирового соглашения сторон.

Отношения собственников участка или индивидуального строения по владению и пользованию общим земельным участком относятся к числу длящихся. Это обстоятельство необходимо учитывать, так как при наличии определенных условий по требованию заинтересованного лица ранее установленный решением суда порядок пользования земельным участком может быть пересмотрен. Вот почему, когда то или иное лицо вновь обращается с иском в отношении спорного земельного участка, необходимо тщательно выяснять, насколько новые требования тождественны прежним – с точки зрения заинтересованных лиц, основания иска и его предмета.

К тем же лицам по закону приравниваются и их правопреемники: ранее принятое решение для них обязательно в той же степени, как и для лиц, которых они заменили (п. 2 ст. 209 ГПК). Поэтому даже при полной смене собственников, но в рамках прежних долей, ранее установленный порядок пользования земельным участком сохраняет свою силу. И, более того, при предъявлении соответствующего иска одним из таких правопреемников судья не должен принимать исковое заявление к своему производству.

Чаще всего основанием для определения нового порядка пользования земельным участком является изменение долей в праве собственности на строение у всех его совладельцев в результате отчуждения частей дома путем купли-продажи, мены, дарения, а также наследования.

При изменении долей у части сособ-

ственников в результате указанных выше сделок или наследования порядок пользования земельным участком может быть определен вновь только между этими лицами. Для тех собственников, чьи доли не изменились, сохраняется ранее установленный порядок пользования общим земельным участком

Такого рода разъяснения были даны в постановлении Пленума Верховного Суда РСФСР от 20 декабря 1983 года «О практике применения судами земельного законодательства». Хотя это постановление утратило силу, данное разъяснение продолжает сохранять свое значение, так как полностью согласуется с указанными выше нормами ГПК.

Увеличение одним из собственников своей доли путем пристройки, надстройки или перестройки суды не рассматривают в качестве основания для дополнительного выделения земельного участка за счет земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании других совладельцев. Данную позицию судов следует поддерживать, так как другой подход ущемлял бы интересы остальных совладельцев и означал не что иное, как злоупотребление правом, что входило бы в противоречие с положениями ст. 10 ГК РФ. При этом такие лица не лишены права на иск в процессуальном смысле. Отказ им в пересмотре ранее установленного порядка пользования земельным участком может последовать только при разрешении дела по существу.

Несколько иная ситуация возникает при обращении в суд тех собственников, доля которых увеличилась в связи с разделом дома в натуре. Нередко реальный раздел дома связан с выполнением значительных работ по его переоборудованию, устройству дополнительных выходов, тамбуров, сносом подсобных строений и возведением новых. Все это может не совпадать с границами земельных участков, закрепленных ранее за каждым из этих собственников. Представляется, что в ситуации, когда строение фактически и юридически перестало существовать как единый объект гражданского права, имеются все основания для пересмотра ранее установленного порядка пользования земельным участком.

Изменение предмета иска по данной категории дел чаще всего связано с увеличением размера земельного участка либо изъятием его части для государственных или муниципальных нужд.

С определением нового порядка пользования земельным участком ранее установленный порядок пользования утрачивает силу, о чем следует указать в резолютивной части решения суда.

Процессуальные аспекты проблемы

Иски о правах на земельные участки (в изъятие из общих правил территориальной подсудности) предъявляются в суд по месту их нахождения (ст. 30 ГПК РФ). На требования о разделе земельных участков и определении порядка пользования, как вытекающие из права собственности, распространяются правила исключительной подсудности, предусмотренные ст. 30 ГПК РФ. С точки зрения уровня судов по месту нахождения земельных участков, дела об установлении (определении) порядка пользования имуществом, включая земельные участки, подсудны мировым судьям в силу прямого указания закона (пп. 7 п. 1 ст. 23 ГПК РФ). В то же время решение вопроса о подсудности дел о разделе земельных участков зависит от их стоимости; так, к подсудности мировых судей отнесены имущественные споры при цене иска, не превышающей пятисот минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на день подачи заявления (пп. 5 п. 1 ст. 23 ГПК РФ). Соответственно, если сумма больше указанного предела, эти дела будут относиться уже к компетенции районных судов. Поэтому на стадии принятия заявления необходимо проверять, указана ли истцом цена иска, т.е. стоимость земельного участка, и подтверждена ли она документально, поскольку это имеет значение для решения вопроса о подсудности данных дел и определения размера государственной пошлины.

Стоимость земельного участка, а в отдельных случаях и место его нахождения не имеют значения для подсудности дел о разделе совместно нажитого имущества между супругами – эти споры отнесены к подсудности мировых судей независимо от цены иска (пп. 3 п. 1 ст. 23 ГПК РФ). Однако следует учитывать, что правило о подсудности этих дел мировым судьям действует только тогда, когда требования о разделе имущества являются самостоятельными. Согласно ст. 24 Семейного кодекса РФ при расторжении брака в судебном порядке суд по требованию супругов либо одного из них обязан произвести раздел имущества, находя-

щегося в их совместной собственности, включая и объекты недвижимости. Это означает, что при обращении в суд с иском о расторжении брака и разделе имущества действуют общие правила территориальной подсудности для споров о расторжении брака, независимо от места расположения земельного участка.

Обращение в суд с нарушением правил о подсудности является основанием для возвращения искового заявления.

Следует также отметить, что к участию в деле о разделе либо определении порядка пользования земельным участком независимо от рамок искового заявления и позиции истца должны быть привлечены все совладельцы дома или участка. Даже если спор по поводу общего земельного участка возник только между некоторыми из них, суд при вынесении решения обязан определить права и обязанности всех без исключения собственников дома или земельного участка.

Несоблюдение в этой части процессуальных требований является безусловным основанием к отмене решения суда (п. 4 ст. 364 ГПК). Поэтому в исковом заявлении должны быть указаны все совладельцы, их адреса; к нему должны быть приложены копии искового заявления, предназначенные для совладельцев, а в ходе подготовки дела к судебному разбирательству истребованы либо иным образом получены их правоустанавливающие документы на строение и земельный участок.

Исковое заявление по делам об определении порядка пользования земельными участками оплачивается государственной пошлиной в размере, установленном для исковых заявлений имущественного характера, не подлежащих оценке, т.е. в размере 100 рублей для физических лиц. Государственная пошлина для исковых заявлений о разделе имущества поставлена в зависимость от того, решался ли ранее спор о долях в праве общей собственности судом:

если такое решение имеется, заявление о разделе общего имущества оплачивается государственной пошлиной в размере 100 рублей;

если спор о признании права собственности на земельный участок ранее не решался судом, исковое заявление оплачивается государственной пошлиной как заявление имущественного характера, подлежащего оценке (ст. 333.19 Налогового кодекса РФ).

И, наконец, специфика этих дел заключается в том, что во всех случаях до принятия решения по существу суду необходимо располагать заключением эксперта о возможных вариантах порядка пользования земельным участком либо его раздела.

По закону заключение эксперта не обязательно для суда, оно оценивается судом по общим правилам оценки доказательств, т.е. беспристрастно и всесторонне, с учетом всех имеющихся в деле доказательств в их совокупности (п. 3 ст. 86 ГПК). Однако это не означает, что судья может отвергнуть заключение эксперта и разрешить спор, положив в основу решения свой собственный вариант порядка пользования земельным участком. Если заключение эксперта недостаточно полно или содержит неточности, то имеется возможность устранить недостатки либо подкорректировать заключение, не нарушая требований процесса. В этих целях закон допускает вызов эксперта в судебное заседание для разъяснения и дополнения подготовленного им заключения по делу (ст. 187 ГПК). Поскольку проведение экспертизы требует значительного времени, производство по делу может быть приостановлено до ее окончания (ст. 216 ГПК).

С учетом изложенного выше, можно сформулировать некоторые положения, которыми следует руководствоваться при разрешении дел данной категории.

1. Необходимо проводить различие между спорами об установлении порядка пользования земельными участками (пп. 7 п. 2 ст. 23 ГПК) и спорами о разделе земельных участков, относящимся к другим имущественным спорам (пп. 5 п. 2 ст. 23 ГПК).

2. Иски об установлении порядка пользования земельными участками подсудны мировому судье по месту нахождения земельного участка. Дела о разделе земельных участков подсудны мировому судье, если стоимость спорного земельного участка не превышает пятисот минимальных размеров оплаты труда, установленных на день подачи заявления. При расторжении брака в судебном порядке правила исключительной подсудности могут не действовать: суд обязан по требованию любого из супругов произвести раздел имущества в этом процессе, включая и объекты недвижимости независимо от места их нахождения.

3. Независимо от рамок заявленных требований (раздел земельного участка либо

определение порядка пользования им) к участию в деле должны быть привлечены все совладельцы спорного земельного участка.

4. Во всех случаях необходимо располагать заключением эксперта о возможных вариантах раздела либо определения порядка пользования земельным участком, один из которых должен быть положен в основу решения суда.

5. Раздел земельного участка возможен только при условии его делимости. Для определения порядка пользования земельным участ-

ком не имеет значения его размер, статус и число совладельцев.

6. В случае изменения долевого соотношения в праве собственности или размера земельного участка суд вправе установить новый порядок пользования им. Вступившее в законную силу решение суда о разделе земельного участка не может быть пересмотрено самим судом первой инстанции, кроме как по вновь открывшимся обстоятельствам.