

1.1. Раздел земельных участков

Далеко не одинаковые по своему содержанию и последствиям споры о разделе земельных участков и определении порядка пользования ими объединяет их предмет 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. В связи с этим владение и пользование общим земельным участком представляет известную сложность, поскольку требует учета и согласованной воли всех участников этой собственности, что не всегда достижимо на практике.

Статья 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 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" <1>).

<1> СЗ РФ. 2002. N 30. Ст. 3018.

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 указанных споров необходимо отличать споры о границах соседних (смежных) земельных участков. Нередко эти судебно-межевые требования дополняются рядом других: о сносе возведенных ответчиком 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 его разделе, как иногда их ошибочно именуют на практике. На самом деле при обращении в суд с иском о восстановлении границ землепользования речь идет о вещно-правовом способе защиты права собственности либо другого вещного права, предусмотренном главой 20 ГК РФ. Такие споры о защите нарушенного права путем предъявления виндикационного или негаторного иска 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 предусмотрены различные нормативная база и процессуальный порядок их рассмотрения.

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 $1/3$, $1/4$, $1/6$ и т.д. В общей сложности размер всех долей собственников должен равняться точно единице. Иное будет означать, что имеются еще и другие участники общей собственности либо допущена ошибка при определении размера долей каждого из собственников в праве общей собственности, без исправления которой невозможно постановить решение о разделе имущества.

Образование общей собственности без определения долей (совместная собственность) допускается только в случаях, предусмотренных законом. Например, имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (ст. 34 СК РФ).

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 (п. 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 о действительности сделки высказал Верховный Суд РФ 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 кв. м каждому из наследников. В дальнейшем один из наследников также незаконно произвел отчуждение принадлежащих ему 870 кв. м 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 кв. м не ведет к недействительности свидетельства и сделки, поскольку 870 кв. м точно соответствуют 1/3 доли продавца в общем имуществе <1>.

<1> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2004. N 11.

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.

Согласно 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.

В силу этой нормы суды, разрешая требование о разделе земельного участка, должны исходить из размера долей сторон в праве общей собственности. Отступление от размера долей допустимо только как исключение, с выплатой соответствующей денежной компенсации, устраняющей несоразмерность раздела. При добровольном разделе, учитывая общие положения о свободе договора, стороны вправе и не придерживаться размера принадлежащих им долей в праве собственности на земельный участок.

Раздел земельного участка возможен при условии его делимости, т.е. с образованием

каждой из его частей самостоятельного земельного участка с тем же разрешенным режимом использования (ст. 6 ЗК 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 Федерального закона "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 ЗК РФ). К примеру, ст. 1 Закона Московской области от 17 июня 2003 г. N 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 относятся, в частности, соблюдение красных линий, 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 землеустроительной экспертизы о возможных вариантах раздела, основанного на строительных, экологических, санитарно-технических и иных специальных нормах и правилах. Разумеется, вопрос о назначении экспертизы должен быть решен положительно, если земельный участок может быть разделен с соблюдением минимальных норм предоставления.

Особую значимость экспертное заключение 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 них 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, не имеется и препятствий 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 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <1>).

<1> СЗ РФ. 1997. N 30. Ст. 3594.

Вступившее в законную силу решение суда 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, перераспределения их по площади либо деления прямо предусмотрена Правилами присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 сентября 2000 г. N 660 <1>. 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.

<2> СЗ РФ. 2000. N 37. Ст. 3726.

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 Федерального закона от 24 июля 2004 г. N 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. N 75/2004-ОЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области" <1>, принятого в развитие Федерального закона, установлено, что минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения составляет 2,0 га.

<1> Вестник Московской областной Думы. 2004. N 9.

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

1.2. Определение (установление) порядка пользования земельным участком

В отличие от раздела земельного участка 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 возможности 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 хозяйственным постройкам, сооружениям.

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 доле.

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. Эта норма имеет универсальный характер и распространяется 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 проблемы землепользования при возникновении спора между сособственниками строения ранее предусматривалось ст. 37 ЗК РФ 1991 г., предусматривавшей, что при переходе права собственности на строение к нескольким собственникам вместе с этими объектами переходит и право пользования земельным участком, как правило, в размере пропорционально долям собственности на строение, сооружение. Как видим, данная норма содержала оговорку "как правило" в отличие от ныне действующей ст. 247 ГК РФ. 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. 1 ст. 35 нового ЗК РФ.

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.

Сложившийся порядок пользования земельным участком, как результат добровольного соглашения сторон, необходимо отличать от фактического пользования земельным участком, когда в силу тех или иных причин участок может находиться в пользовании только одного из сособственников, поскольку другие участники не имеют в этом интереса 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. Задача суда при разрешении таких споров сводится к выбору одного из вариантов экспертного заключения.

На практике предпочтение отдается тому варианту, который в наибольшей степени учитывает долевое 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, выделение земельных участков единым массивом, зон для обслуживания построек (не менее 1 м от границы построек) и ряд других требований.

Особое внимание следует уделять резолютивной части решения, которая должна содержать всю необходимую информацию, включая размер и описание границ земельных участков, передаваемых в пользование каждой из сторон, а также участков, занятых строениями, выделяемых в общее пользование, установление проходов к жилому дому, хозяйственным постройкам, на улицу и т.п. Это позволит 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.

Вступившее в законную силу решение суда, как правило, препятствует сторонам и другим лицам, принимавшим участие в деле, повторно заявлять те же иски и требования, а также оспаривать в другом протесте установленные судом факты и правоотношения. В силу п. 2 ч. 1 ст. 134 ГПК РФ судья отказывает в принятии искового заявления, если имеется такое решение по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям либо 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 исковым заявлением в отношении спорного земельного участка, необходимо тщательно выяснять, насколько новые требования тождественны прежним - с точки зрения круга лиц, участвующих по делу, 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 (ч. 2 ст. 209 ГПК РФ). 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 собственников в результате указанных 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 г. "О практике применения судами земельного законодательства". Хотя это Постановление признано утратившим силу, данное разъяснение продолжает сохранять свое значение, так как полностью согласуется с указанными выше нормами ГПК РФ.

Увеличение одним из собственников своей доли в праве общей собственности на строение 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. Такую позицию судов следует поддержать, 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 при такой 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.

1.3. Особенности применения норм процессуального права

В изъятие из общих правил территориальной подсудности иски о правах на земельные участки 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 также распространяются правила исключительной подсудности.

Дела об установлении (определении) порядка пользования имуществом, включая земельные участки, подсудны мировым судьям в силу прямого указания закона (п. 7 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ). Подсудность дел о разделе земельных участков зависит от их стоимости, поскольку к компетенции мировых судей отнесены имущественные споры при цене иска, не превышающей пятисот минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на день подачи заявления (п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ). Свыше этой суммы такие дела подсудны районному суду. 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 разграничения подсудности судов различного уровня и определения размера государственной пошлины.

Стоимость земельного участка, а в отдельных случаях и место его нахождения не имеют значения при определении подсудности дел о разделе совместно нажитого имущества между супругами. Такие дела рассматриваются мировым судьей независимо от цены иска (п. 3 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ). Однако правило о подсудности этих дел мировым судьям действует только тогда, когда требования о разделе имущества супругов являются самостоятельными. Согласно ст. 24 СК РФ при расторжении брака в судебном порядке суд по требованию супругов либо одного из них обязан произвести раздел имущества, находящегося 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.

Другая особенность состоит в том, 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 имеется 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 ч. 2 ст. 364 ГПК РФ). Поэтому в исковом заявлении должны быть указаны все совладельцы, их адреса, приложены для них копии искового заявления, 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 ранее спор о долях в праве общей собственности судом:

- если такое решение имелось, 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 НК РФ).

Специфика этих дел заключается также в том, что во всех случаях до принятия решения по существу суду необходимо располагать заключением землеустроительной экспертизы о возможных вариантах порядка пользования земельным участком либо его раздела.

Заключение эксперта не обязательно для суда - оно оценивается им по общим правилам оценки доказательств, т.е. беспристрастно и всесторонне, с учетом всех имеющихся в деле доказательств в их совокупности (ч. 3 ст. 86 ГПК РФ). Однако это не означает, что судья может отвергнуть заключение эксперта и разрешить спор, положив в основу решения свой собственный вариант порядка пользования земельным участком либо раздела. 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 РФ). Прибегать к проведению повторной экспертизы следует только в крайних случаях (при полной некомпетентности эксперта либо его явной заинтересованности), так как это ведет к тому, что дело длительное время остается неразрешенным, а стороны вынуждены нести дополнительные судебные расходы.

Поскольку проведение экспертизы требует значительного времени, производство по делу может быть приостановлено до окончания экспертизы (ст. 216 ГПК РФ).

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 (п. 7 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ) и спорами о разделе земельных участков, относящихся к другим имущественным спорам (п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ).

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 их места нахождения.

3. Независимо от заявленных требований - о разделе земельного участка либо об определении порядка пользования им - к участию в деле должны быть привлечены все совладельцы спорного земельного участка.

4. Во всех случаях необходимо располагать экспертным заключением 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 участком не имеют 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 земельным участком. Вступившее в законную силу решение суда о разделе земельного участка не может быть пересмотрено самим судом первой инстанции, кроме как по вновь открывшимся обстоятельствам.