

Земля раздора

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №6946 (78)

<http://rg.ru/2016/04/12/verhovnyj-sud-raziasnil-kak-posle-razvoda-delit-sadovyj-uchastok.html>

Верховный суд разъяснил, как после развода делить садовый участок



Интересное, а главное - полезное разъяснение сделал Верховный суд, когда пересматривал итоги раздела недвижимого имущества между супругами после развода.

Споры о том, что и кому после расторжения брака достанется из бывшего общего имущества, только на первый взгляд стандартны. На самом деле сколько существует вариантов раздела нажитого в браке имущества, столько встречается и неожиданно сложных подводных камней, в которых путаются не только бывшие супруги, но и сами судьи.

Именно поэтому разъяснения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ по непростым житейским вопросам представляют интерес и для профессиональных юристов, и для простых граждан.

Все началось с того, что в районный суд пришла гражданка с иском к бывшему мужу. Дама просила обязать экс-супруга не мешать ей пользоваться своей землей. Спорный участок истица получила давно - в 1991 году от местного поселкового совета. Тогда у нее никакого мужа еще и в проекте не было. Правда, право собственности на участок женщина оформила лишь в 2010 году. В это время гражданка была уже несколько лет замужем. А на следующий год пара разошлась. Бывший муж к тому времени на этом участке построил гараж, которым активно пользовался, а это после развода сильно мешало экс-супруге пользоваться землей.

Истица в ответ на свой иск получила в суде встречный от мужа, который заявил, что собственность на эту землю была оформлена в браке. А это значит, что участок как совместно нажитое добро следует по 34-й статье Семейного кодекса поделить пополам. Истица же настаивала, что земля вся ее, а бывший муж должен либо убрать гараж, либо оформить с ней договор аренды на землю.

Состоявшийся районный суд согласился с доводами истицы и отказал во встречном иске ее бывшему супругу. При этом суд первой инстанции сослался на закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и на 36-ю статью Семейного кодекса РФ. По

мнению районного суда, земля принадлежит истице, поскольку была куплена еще до брака, а это значит, что она разделу не подлежит.

Естественно, бывший супруг такое решение опротестовал. Суд апелляционной инстанции предыдущее решение районного суда отменил и принял новое решение: даме в иске отказать, а ее бывшему мужу частично удовлетворить иск.

Апелляция исходила из того, что право собственности на участок гражданка приобрела на основании свидетельства о госрегистрации права собственности за землю, которое было выдано истице в 2010 году. То есть во время брака. Значит, решил вышестоящий суд, этот объект недвижимости в виде участка, как ни крути, совместно нажитое в браке имущество, и его надо по закону разделить пополам.

Подобное решение теперь уже не устроило истицу, и дело дошло до Верховного суда. А там, изучив материалы обоих судов, заявили, что апелляция была не права.

Вот как рассуждал Верховный суд.

По 36-й статье Семейного кодекса РФ имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из них во время брака в подарок, по наследству или по другим "безвозмездным" сделкам, является собственностью только этого супруга. Следовательно, подчеркивает Верховный суд, определяющим в отнесении имущества к раздельной собственности супругов (личное имущество) являются время и основания возникновения права собственности на конкретное имущество у одного из супругов.

В соответствии с Законом "О введении в действие Земельного кодекса РФ", если участок для садоводства, огородничества, для ведения дачного хозяйства был предоставлен бессрочно еще до того, как начал действовать Земельный кодекс, то человек имеет право зарегистрировать на себя право собственности на эти сотки. А если в это же время человек получил землю, но в документах не указано право, на котором эта земля получена, то участок считается предоставленным человеку на праве собственности.

Верховный суд напомнил - спорный участок земли был предоставлен гражданке решением исполкома совета народных депутатов весной 1991 года, и в этом решении не было указано право, на котором женщине выделили землю. Да и, судя по дате, все произошло до брака. Это означает, что истица в силу закона приобрела право собственности на участок. Это почему-то судом апелляционной инстанции учтено не было.

А еще, напомнила Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда, апелляция не учла, что по закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на недвижимость, возникшие до вступления в силу этого закона, признаются юридически действительными, если нет их государственной регистрации. А вообще-то госрегистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Из всего сказанного Верховный суд делает вывод - возникшее в 1991 году у истицы право на земельный участок могло быть зарегистрировано как до, так и во время брака. Именно поэтому вывод суда апелляционной инстанции о том, что право собственности на землю возникло у гражданки только с момента регистрации права собственности в Едином госреестре прав на недвижимое имущество в 2010 году, противоречит действующему законодательству.