



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 11-КГ17-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 апреля 2017 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Зинченко И.Н.,
судей Корчашкиной Т.Е. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Файзрахмановой Гузель Мухамматовны о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан в государственной регистрации права собственности на дом по кассационной жалобе Файзрахмановой Г.М. на решение Приволжского районного суда г. Казани от 30 ноября 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Татарстан от 1 марта 2016 года, которыми отказано в удовлетворении административного иска Файзрахмановой Г.М.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корчашкиной Т.Е., объяснения представителя Файзрахмановой Г.М. – Имамова И.Ш., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Файзрахманова Г.М. обратилась в суд с административным иском о признании незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике

Татарстан (далее – Управление Росреестра по Республике Татарстан), выразившихся в вынесении решения от 15 июля 2015 года об отказе в государственной регистрации права собственности на дом, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, тер. садоводческого товарищества «Защита Природы», участок № 28, и возложении обязанности устранить допущенное нарушение путем совершения действий по регистрации права собственности на указанный объект недвижимости, а также выдать свидетельство о государственной регистрации права.

Свои требования Файзрахманова Г.М. обосновала тем, что она является собственником земельного участка общей площадью [] кв.м с кадастровым номером [] из земель населённых пунктов с разрешённым использованием для садоводства, расположенного по адресу: Республика [], о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 июля 2011 года сделана запись регистрации № [] и выдано свидетельство (л.д. 93). В 2013 году на данном земельном участке заявителем построен двухэтажный садовый дом с мансардой, общей площадью [] кв.м, в том числе жилой площадью [] кв.м.

Файзрахманова Г.М. обратилась в территориальный орган Росреестра для регистрации права собственности на садовый дом, приложив к заявлению декларацию об объекте недвижимого имущества от 19 февраля 2015 года, технический паспорт здания (строения) РГУП БТИ от 26 августа 2014 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 25 сентября 2014 года, которым отменено решение Советского районного суда г. Казани от 14 апреля 2014 года и принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани к Файзрахмановой Г.М. о признании объекта капитального строительства самовольным строением и его сносе.

Государственным регистратором принято решение от 15 июля 2015 года об отказе в государственной регистрации права собственности на жилой дом со ссылкой на положения абзацев 4, 10, 13 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), а также в связи с тем, что представлены не все необходимые для государственной регистрации права документы, а именно не представлено разрешение на строительство, и, кроме того, на предназначенном для садоводства земельном участке фактически построен жилой дом, что противоречит статье 25.3 Закона № 122-ФЗ.

Решением Приволжского районного суда города Казани от 30 ноября 2015 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Татарстан от 1 марта 2016 года, заявителю отказано в удовлетворении заявленных требований.

Определением судьи Верховного Суда Республики Татарстан от 7 октября 2016 года заявителю отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе, поданной Файзрахмановой Г.М. в Верховный Суд Российской Федерации, ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу решения Приволжского районного суда города Казани от 30 ноября 2015 года и апелляционного определения судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Татарстан от 1 марта 2016 года, со ссылкой на допущенные судебными инстанциями при рассмотрении дела существенные нарушения норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2016 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 февраля 2017 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения по существу в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Управлением Росреестра по Республике Татарстан представлены возражения на данную кассационную жалобу.

Файзрахманова Г.М., представитель административного ответчика, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились, о причинах неявки не сообщили. На основании статьи 326 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит возможным рассмотрение дела в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражений на неё, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или норм процессуального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судебными инстанциями при рассмотрении данного дела.

Отказывая в удовлетворении административного искового заявления и признавая законным решение Управления Росреестра по Республике Татарстан, суд исходил из того, что возведённый дом является самовольной постройкой, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] имеет разрешённое использование для садоводства и не предназначен для

ведения личного подсобного хозяйства, а спорный дом расположен на двух земельных участках (с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], один из которых административному истцу не принадлежит).

Судебная коллегия полагает, что указанные выводы судебных инстанций противоречат нормам материального права, а также с достоверностью не подтверждаются материалами дела.

Отказывая в удовлетворении требований заявителя, суд указал, что пунктом 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Статьей 25.3 Закона № 122-ФЗ (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) предусмотрены особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества.

В силу пункта 1 статьи 25.3 Закона № 122-ФЗ (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство, являются: документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание; правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества. Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном данным законом порядке.

Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества (пункт 3 статьи 25.3 Закона № 122-ФЗ в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений).

Истребование у заявителя дополнительного документа для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи объект недвижимого имущества (разрешения на строительство, если таким объектом не является объект незавершенного строительства, документа, подтверждающего внесенные в декларацию об объекте недвижимого имущества сведения, или подобного документа) не

допускается. При этом отсутствие этого документа не может являться основанием для приостановления государственной регистрации прав на такой объект недвижимого имущества или для отказа в данной государственной регистрации (пункт 5 статьи 25.3 Закона № 122-ФЗ в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений).

В соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 18 Закона № 122-ФЗ приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 3 ноября 2009 г. № 447 утверждена форма Декларации об объекте недвижимого имущества, применявшаяся до 1 января 2017 года. Пункт 2.1 декларации «здание» в графе «дом» заполняется, если объектом недвижимого имущества является дом, созданный на земельном участке, предоставленном (предназначенном) для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Из материалов дела следует, что объект недвижимого имущества – дом возведён Файзрахмановой Г.М. на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], площадью [REDACTED] кв.м., находящемся в собственности административного истца и расположенном по адресу: Республика [REDACTED], [REDACTED], из земель населённых пунктов с разрешенным видом использования «для садоводства».

Согласно положениям абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ (далее – Федеральный закон № 66-ФЗ) садовые земельные участки предоставляются гражданам или приобретаются для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём и хозяйственных строений и сооружений).

В силу положений подпункта 4 пункта 1 статьи 19 Федерального закона № 66-ФЗ член садоводческого товарищества вправе осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений – на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений – на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений – на огородном земельном участке.

Сводом правил «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» СП53.13330.2011, утверждённым приказом Минрегиона Российской Федерации от 30 декабря 2010 года № 849, определено, что на садовом, дачном участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения (пункт 6.4). При этом в приложении Б «Термины и определения»

к указанному Своду правил, жилое строение определено как здание, возводимое на садовом, дачном земельном участке для временного проживания без права регистрации, жилой дом – здание, возводимое на дачном земельном участке для временного или постоянного проживания с правом регистрации.

Таким образом, вышеуказанное свидетельствует о том, что на садовом земельном участке разрешено возведение жилого строения, хозяйственных строений и сооружений с соблюдением всех установленных требований.

В соответствии со статьёй 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В подпункте 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрены аналогичные положения.

Частями 1-3, 15 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В состав жилых зон могут включаться: зоны застройки индивидуальными жилыми домами; зоны застройки малоэтажными жилыми домами; зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Помимо предусмотренных настоящей статьёй, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

С учётом изложенного, суду необходимо было выяснить, включена ли в состав жилых зон территория СДТ «Защита Природы» и вид разрешённого строительства на указанной территории. И с учётом установленного градостроительного зонирования указанной территории разрешить данный спор исходя из положений действующего законодательства.

При этом суду необходимо учитывать, что в соответствии с абзацами вторым, третьим пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации любой вид разрешённого использования из предусмотренных зонированием территории видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешённого использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утверждённым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатор видов разрешённого использования земельных участков утверждён приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 сентября 2014 года № 540.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 329 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд кассационной инстанции, рассмотрев кассационные жалобу, представление с административным делом, вправе отменить судебный акт суда первой, апелляционной или кассационной инстанции полностью либо в части и направить дело на новое рассмотрение в соответствующий суд в ином составе судей.

На основании изложенного решение районного суда и апелляционное определение подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе судей.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 177, 327-330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

решение Приволжского районного суда г. Казани от 30 ноября 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Татарстан от 1 марта 2016 года отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе судей.

Председательствующий

Судьи