



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ16-236

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

«6» апреля 2017 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Хаменкова В.Б.,
Зинченко И.Н. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по кассационной жалобе Зайцевой М.В. на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского городского суда от 24 мая 2016 года, которым отказано в удовлетворении ее административного иска об оспаривании решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Зинченко И.Н., объяснение представителя Зайцевой М.В. – Зайцева В.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, возражение против удовлетворения кассационной жалобы представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области Поздеевой Ю.С., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Зайцева М.В. является собственником квартиры в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [REDACTED], [REDACTED], блокированный жилой дом № [REDACTED]. Данный жилой дом находится на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], который на основании

договора аренды от 23 сентября 2005 года передан во владение общества с ограниченной ответственностью «Восход Девелопмент Красногорск».

Зайцева М.В. обратилась в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности на указанный земельный участок на основании свидетельства о праве собственности на квартиру в многоквартирном доме, расположенном на этом участке.

Решением Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, оформленным письменным сообщением от 30 апреля 2015 года № [REDACTED], Зайцевой М.В. отказано в государственной регистрации права собственности на земельный участок на основании абзаца одиннадцатого пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с имеющимися противоречиями между заявленными правами и уже зарегистрированными правами, а именно: не представлено заявление общества с ограниченной ответственностью «Восход Девелопмент Красногорск», как арендатора земельного участка, о прекращении права аренды.

Не согласившись с таким решением, Зайцева М.В. оспорила его в суде, полагая, что с момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды такого земельного участка прекращается.

Решением Тверского районного суда города Москвы от 8 декабря 2015 года требования Зайцевой М.В. удовлетворены: оспариваемое решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области признано незаконным, на данный государственный орган возложена обязанность рассмотреть вопрос о государственной регистрации права общей долевой собственности на вышеназванный земельный участок.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Московского городского суда от 24 мая 2016 года решение суда отменено, Зайцевой М.В. отказано в удовлетворении заявленных требований.

В кассационной жалобе Зайцева М.В. просит апелляционное определение отменить и оставить решение суда в силе.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2017 года кассационная жалоба с административным делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующему выводу.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке в силу статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права 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 норм материального права при рассмотрении апелляционной жалобы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на решение Тверского районного суда города Москвы от 8 декабря 2015 года допущены судом апелляционной инстанции.

Удовлетворяя заявление Зайцевой М.В., суд первой инстанции исходил из того, что с момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность этих лиц, а публичный собственник земельного участка, предоставивший его в аренду для строительства жилого дома, утрачивает право на распоряжение им.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении заявления Зайцевой М.В., суд апелляционной инстанции сослался на то, что право общей долевой собственности Зайцевой М.В. на земельный участок возникает в силу закона с момента государственной регистрации права собственности на жилое помещение. Вместе с тем федеральным законом не предусмотрена государственная регистрация права общей долевой собственности на земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, а Административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 9 декабря 2014 года № 789, не содержит порядка регистрации такого права.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации оснований согласиться с приведенными выводами суда апелляционной инстанции не находит.

Пунктом 13 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами.

В соответствии со статьей 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В силу части 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года) с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно новой редакции этой же нормы земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме со дня проведения государственного кадастрового учета такого земельного участка.

Пунктом 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено следующее: если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие названного кодекса (часть 2 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»); если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 этого же Федерального закона). В силу частей 2 и 5 статьи 16 указанного Федерального закона земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Таким образом, приведенными положениями статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также частей 2 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлен момент возникновения права общей долевой собственности у собственников жилых и нежилых помещений на общее имущество многоквартирного жилого дома, в том числе на сформированный под таким домом земельный участок, а также момент перехода доли в праве на общее имущество – с даты государственной регистрации права собственности на квартиру.

Как следует из материалов административного дела, Зайцевой М.В. на праве собственности принадлежит квартира общей площадью [] кв. м, расположенная по адресу: [] [] [] [] [] [] [], блокированный жилой дом № [] [] []. Соответствующая запись № [] в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана 9 апреля 2014 года, о чем выдано свидетельство.

Следовательно, покупатель квартиры с момента государственной регистрации права собственности на данный объект приобретает в силу закона и право общей долевой собственности на сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен указанный дом.

В силу пункта 1 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации право собственности на земельные участки удостоверяется документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а с 1 января 2017 года – в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно действовавшему до 1 января 2017 года пункту 2 статьи 23 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Аналогичная норма закреплена в части 5 статьи 40 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 1 января 2017 года.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 декабря 2013 года № 765 утверждены Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состав номера регистрации, действовавшие до 1 января 2017 года. Разделом XIX данных Правил были предусмотрены особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, удостоверения проведения

государственной регистрации права на такие объекты недвижимого имущества.

Пункт 158 указанных Правил предусматривал, что если правообладатель обращается за государственной регистрацией права общей долевой собственности на объект недвижимости после проведенной ранее государственной регистрации права на жилое помещение в многоквартирном доме, номер государственной регистрации доли в праве общей долевой собственности на объект (объекты) недвижимости формируется и вносится в подраздел II-1 в соответствии с пунктом 11 настоящих Правил.

При регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, отдельная запись подраздела II-1 Единого государственного реестра прав вносится в отношении собственника помещения в многоквартирном доме. Если помещение в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности, в отношении участников общей долевой собственности на него и, соответственно, на общее имущество в многоквартирном доме, записи в подраздел II-1 Единого государственного реестра прав вносятся отдельно (пункт 159 этих же Правил).

В соответствии с пунктом 163 Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости включаются в свидетельство о государственной регистрации права и выписку из Единого государственного реестра прав, удостоверяющую проведение государственной регистрации, выдаваемые собственнику помещения в многоквартирном доме, содержащие сведения о зарегистрированном праве на такое помещение, посредством внесения в них описания объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей собственности на него согласно соответствующей записи в Едином государственном реестре прав. Правообладателю помещения (участнику общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме), которому ранее после проведения государственной регистрации права на помещение (жилое или нежилое) было выдано свидетельство о государственной регистрации права, в котором в графе «Вид права» не был указан размер доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме, после внесения соответствующих сведений в подраздел II-1 может быть выдано новое свидетельство о государственной регистрации права.

Из изложенного следует, что на момент обращения Зайцевой М.В. с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом нормативными правовыми актами определялся порядок внесения и состав соответствующих сведений в Едином государственном реестре прав, а также правила удостоверения проведенной государственной регистрации права на такие объекты недвижимого имущества.

Ранее действовавшей Инструкцией об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 14 февраля 2007 года № 29, также предусматривалась регистрация права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом.

При таких обстоятельствах является правильным вывод суда первой инстанции о том, что для приобретения права собственности на земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, не требуется государственная регистрация права, возникшего в силу специального указания в законе. Вместе с тем право собственности на земельный участок, как на любой объект недвижимости, подлежит государственной регистрации, которая проводится в заявительном порядке.

При этом отсутствие заявления арендатора земельного участка, а именно общества с ограниченной ответственностью «Восход Девелопмент Красногорск», о прекращении права аренды не может являться основанием для отказа в государственной регистрации права общей долевой собственности административного истца на земельный участок.

Пунктом 136 Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним было установлено следующее: если земельный участок принадлежит на праве собственности иному лицу (не застройщику), в том числе публичному образованию, и используется застройщиком на праве аренды (субаренды, безвозмездного пользования), то запись о государственной регистрации права собственности на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном разделом VI настоящих Правил. Одновременно в подраздел II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на земельный участок, вносится запись о государственной регистрации права общей долевой собственности участника долевого строительства и прежнего собственника земельного участка. Если собственность на земельный участок не разграничена, в Единый государственный реестр прав запись о государственной регистрации права общей долевой собственности прежнего собственника не вносится.

Аналогичная норма содержится в пункте 139 вступившего в силу с 1 января 2017 года Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 16 декабря 2015 года № 943.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в силу части 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного

кодекса Российской Федерации» и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 Гражданского кодекса Российской Федерации независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок. Возможные споры между прежним собственником земельного участка (арендодателем) и застройщиком (арендатором) не могут затрагивать права собственников помещений в многоквартирном жилом доме на соответствующий земельный участок.

Ссылка суда апелляционной инстанции на то обстоятельство, что федеральным законодательством и Административным регламентом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним не предусмотрена возможность регистрации права Зайцевой М.В. на земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, является ошибочной по следующим основаниям.

Указанный Административный регламент определяет стандарт и порядок предоставления государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также устанавливает сроки и последовательность административных процедур и административных действий при предоставлении государственной услуги (пункт 1 этого Административного регламента). Отсутствие в административном регламенте специальной процедуры регистрации права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом не может служить основанием для отказа в проведении государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество в силу особого указания закона.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, данные нарушения повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Зайцевой М.В., в связи с чем, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского городского суда от 24 мая 2016 года подлежит отмене.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 4 части 1 статьи 329 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского городского суда от 24 мая 2016 года отменить, решение Тверского районного суда от 8 декабря 2015 года оставить в силе.

Председательствующий

Судьи