



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 89-КГ18-20

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

20 февраля 2019 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Абакумовой И.Д. и Нефедова О.Н.

при секретаре Дарькине А.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Араповой Любови Анатольевны на решение Центрального районного суда г. Тюмени от 27 февраля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Тюменского областного суда от 23 мая 2018 г. по административному делу по административному исковому заявлению Араповой Любови Анатольевны о признании незаконным отказа Департамента имущественных отношений Тюменской области в формировании земельного участка под многоквартирным жилым домом с придомовой территорией по фактическому землепользованию.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Арапова Любовь Анатольевна, которой на праве собственности принадлежит $\frac{1}{2}$ доля квартиры № [] в многоквартирном жилом доме [] по ул. [] г. [] (до изменения адреса: г. []), обратилась в Департамент имущественных отношений Тюменской области (далее – Департамент) с заявлением о формировании земельного участка под многоквартирным жилым домом с придомовой территорией по фактическому землепользованию площадью 2 632 кв. м.

Департамент в письме от 12 декабря 2017 г. сообщил административному истцу, что формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом производится на основании разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта межевания территории. Поскольку Араповой Л.А. не представлены реквизиты такого проекта межевания, осуществить формирование испрашиваемого земельного участка не представляется возможным. Кроме того, срок действия схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории под многоквартирным жилым домом по адресу: г. [] площадью 400 кв. м, утвержденной распоряжением Департамента от 22 декабря 2009 г. № 1327-пг, в настоящее время не истек, а согласие ГАЗУ ТО « [] », в постоянном пользовании которого находится земельный участок, на котором расположен дом, на выделение участка испрашиваемой площадью не представлено.

Арапова Л.А. обратилась в суд с административным иском с заявлением о признании незаконным отказа Департамента имущественных отношений Тюменской области от 12 декабря 2017 г. № 171212014/10-2 в формировании земельного участка под многоквартирным жилым домом с придомовой территорией по фактическому землепользованию площадью 2 632 кв. м, возложении обязанности на административного ответчика провести работы по формированию земельного участка.

Решением Центрального районного суда г. Тюмени от 27 февраля 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Тюменского областного суда от 23 мая 2018 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Определением судьи Тюменского областного суда от 17 сентября 2018 г. Араповой Л.А. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе Арапова Л.А. ставит вопрос о ее передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации на предмет отмены указанных судебных актов, ссылаясь на нарушение норм материального права. Податель жалобы полагает, что выводы суда первой и апелляционной инстанции об отсутствии нарушения прав и законных интересов истца являются незаконными и необоснованными. Заявитель жалобы также указывает, что судами не принято во внимание истечение срока действия схемы расположения земельного участка под многоквартирным жилым домом, утвержденной распоряжением Департамента от 22 декабря 2009 г. № 1327-пг, в силу пункта 15 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 ноября 2018 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 30 января 2019 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

В соответствии со статьей 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также – КАС РФ) основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке 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.

Согласно пункту 1 и 3 части 9 статьи 226 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, если иное не предусмотрено названным Кодексом, при рассмотрении административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, суд выясняет нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца, соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих в том числе основания для принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия), если такие основания предусмотрены нормативными правовыми актами, а также соответствует ли содержание оспариваемого решения, совершенного

оспариваемого действия (бездействия) нормативным правовым актам, регулирующим спорные отношения.

Отказывая в удовлетворении административного иска, суды исходили из того, что в силу подпункта 4 пункта 3 статьи 11³ Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Поскольку проект межевания рассматриваемой территории на дату рассмотрения дела в суде не разработан, суды пришли к выводам, что оснований для удовлетворения административного иска не имеется. Также суды согласились с позицией Департамента о том, что срок действия схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории под многоквартирным жилым домом по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], площадью 400 кв. м, утвержденной распоряжением Департамента от 22 декабря 2009 г. № 1327-пг, в настоящее время не истек, а согласно ГАЗУ ТО «[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]», в постоянном пользовании которого находится земельный участок, на котором расположен дом, на выделение участка испрашиваемой площадью не представлено.

Данный вывод суда является ошибочным.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме и относится к их общему имуществу многоквартирного дома. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Конституционный Суд Российской Федерации, основываясь на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации), в Постановлении от 28 мая 2010 г. № 12-П указал, что федеральный законодатель в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в таких домах установил в Жилищном кодексе Российской Федерации общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме (части 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации),

а в Федеральном законе от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» – специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который на нем расположен (статья 16 данного федерального закона).

Из частей 2-5 статьи 16 указанного федерального закона (с учетом разъяснений, приведенных в пунктах 66, 67 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») следует, что в случае, когда 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 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.

Таким образом, переход земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме связан с завершением процесса формирования земельного участка и проведения государственного кадастрового учета.

При этом каких-либо актов органов государственной власти или органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка или о возникновении права собственности не требуется, как и государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости.

Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере,

в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В данном случае собственник жилого помещения в многоквартирном доме как законный владелец земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка (пункт 67 названного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации).

На основании части 4 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Поскольку формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений, органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания. Обращение любого собственника помещений в многоквартирном доме в органы государственной власти или в органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом, должно рассматриваться как основание для формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета, что не отменяет необходимость формирования и проведения кадастрового учета земельных участков в разумный срок самими органами публичной власти, на которые возложена соответствующая функция (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. № 12-П).

Согласно Положению о Департаменте имущественных отношений Тюменской области, утвержденного постановлением Правительства

Тюменской области от 29 сентября 2006 г. № 222-п, Департамент является исполнительным органом государственной власти Тюменской области, осуществляющим в соответствии с действующим законодательством реализацию полномочий, предусмотренных настоящим Положением, в сфере имущественных и земельных отношений. Департамент осуществляет, в том числе, обеспечение проведения работ по образованию земельных участков, включая подготовку схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории, выполнение кадастровых работ (пункты 1.1, 2.46)

Проект межевания относится к документации по планировке территории, решение о подготовке которой по общим правилам принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления (пункт 2 части 4 статьи 41, часть 1 статьи 45 ГрК РФ).

Следовательно, именно на административном ответчике лежит обязанность сформировать земельный участок под многоквартирным жилым домом, при этом отсутствие утвержденного проекта планировки территории не является основанием для отказа гражданам в реализации их права на формирование земельного участка.

При указанных обстоятельствах, судом допущены нарушения норм материального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, что является основанием для отмены судебных актов и направления дела на новое рассмотрение. При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, а также то, что статья 11.10, часть 15 которой содержит указание на срок действия схемы расположения земельного участка два года, введена в действие Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и вступила в силу с 1 марта 2015 г., то есть позднее утвержденной распоряжением Департамента имущественных отношений Тюменской области от 22 декабря 2009 г. № 1327-пг схемы расположения земельного участка, и установить был ли определен срок действия данной схемы.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Центрального районного суда г. Тюмени от 27 февраля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Тюменского областного суда от 23 мая 2018 г. отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Центральный районный суда г. Тюмени в ином составе судей.

Председательствующий

Судьи

