



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 16-КГ22-28-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 ноября 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Пахомова Евгения Николаевича, Кожевниковой Анны Андреевны, Ромашина Дмитрия Олеговича, Сбитневой Натальи Эдуардовны к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, закрытому акционерному обществу «Трансстрой», Кучмину Александру Витальевичу, Егоряну Араику Генриковичу, Григоряну Гарику Гургеновичу о признании недействительными договора раздела земельного участка и договоров купли-продажи, о применении последствий недействительности сделок

по кассационной жалобе Сбитневой Натальи Эдуардовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 5 августа 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 марта 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения Сбитневой Н.Э., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения представителя ООО «Полином» –

Кучмина Д.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, объяснения представителя третьего лица ООО «ТЭРА» – Курдюмова А.С., полагавшего кассационную жалобу подлежащей удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Пахомов Е.Н., Кожевникова А.А., Ромашин Д.О., Сбитнева Н.Э. обратились в суд с иском к Управлению Росреестра по Волгоградской области, ЗАО «Трансстрой», Кучмину А.В., Егоряну А.Г., Григоряну Г.Г. о признании недействительными договора раздела земельного участка и договоров купли-продажи, о применении последствий недействительности сделок. В обоснование требований истцы указали, что 3 мая 2013 г. ЗАО «Трансстрой» получено разрешение № [REDACTED] на строительство объекта капитального строительства «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] по улице [REDACTED]. Согласно указанному разрешению строительство комплекса жилой застройки этажностью четыре этажа должно осуществляться в три этапа: 1 этап – жилые дома номер 3 и 4, котельная; 2 этап – жилые дома номер 1 и 2; 3 этап – жилые дома номер 5, 6 и 7, на земельном участке площадью 20 582 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]. Между Пахомовым Е.Н. и ЗАО «Трансстрой» 4 июня 2014 г. заключен договор участия в долевом строительстве № 5/65. Согласно пунктам 1.1, 2.1 и 3.1 договора ЗАО «Трансстрой» приняло на себя обязательства по проектированию и строительству своими силами и с привлечением других лиц «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] по улице [REDACTED] на земельном участке, находящемся по адресу: [REDACTED] [REDACTED], после получения разрешения на ввод «Комплекса жилой застройки «Пионер» в эксплуатацию передать участнику долевого строительства Пахомову Е.Н. квартиру [REDACTED], расположенную на первом этаже жилого дома по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (строительный номер жилого дома 5). В свою очередь, на Пахомова Е.Н. возложена обязанность оплатить обусловленную договором цену. Договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по Волгоградской области 9 июня 2014 г. Застройщиком ЗАО «Трансстрой» 13 июля 2016 г. получены разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], с видом разрешенного

использования «многоквартирное жилищное строительство», введены в эксплуатацию следующие объекты капитального строительства: «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] по улице [REDACTED]» первый этап – жилые дома 3 и 4, котельная, расположенные по адресу: [REDACTED]; «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] по улице [REDACTED]» второй этап – жилые дома 1 и 2, расположенные по адресу: [REDACTED]; «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] по улице [REDACTED]» третий этап – жилые дома 5, 6 и 7, расположенные по адресу: [REDACTED]. Квартира [REDACTED], расположенная на первом этаже жилого дома по адресу: [REDACTED], [REDACTED], передана Пахомову Е.Н. по акту приема-передачи от 25 июля 2016 г. В Едином государственном реестре недвижимости 16 сентября 2016 г. зарегистрировано право собственности Пахомова Е.Н. на указанную квартиру. Аналогично осуществлена государственная регистрация права собственности на квартиры всех собственников квартир «Комплекса жилой застройки «Пионер», в том числе Кожевниковой А.А., Ромашина Д.О., Сбитневой Н.Э., по адресам: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]. 10 октября 2017 г. на основании решения единственного участника прекращено право собственности ЗАО «Трансстрой» на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и произведен его раздел на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости право собственности ЗАО «Трансстрой» на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] прекращено 22 ноября 2017 г. на основании заявления ЗАО «Трансстрой» о прекращении права собственности в связи с отказом от земельного участка, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и акта приема-передачи квартир. Впоследствии право собственности на 12 вновь образованных земельных участков (за исключением земельного участка, на котором размещены семь многоквартирных домов) на основании договоров купли-продажи было зарегистрировано за ООО «Полином», Кучминым А.В.,

Григоряном Г.Г. и Егоряном А.Г. Истцы полагают, что в связи с государственной регистрацией права собственности на объект долевого строительства у них возникло право общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок площадью 20 582 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]. Следовательно, ЗАО «Трансстрой» не вправе было принимать решение о распоряжении данным земельным участком (его разделе) единолично, без согласия собственников помещений многоквартирного дома. По информации Департамента по градостроительству и архитектуре администрации г. Волгограда, площадь земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором в настоящее время расположены семь многоквартирных домов, не соответствует требованиям местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город-герой Волгоград», утвержденных решением Волгоградской городской Думы от 30 января 2013 г. № 72/3256. Согласно данным нормативам требуемая площадь земельного участка должна быть не менее 23 257,58 кв.м. 31 апреля 2020 г. в ООО «Управляющая компания «ТЭРА» поступило уведомление от Кучмина А.В. о том, что он является собственником земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED] (строительный адрес застройки «Комплекса жилой застройки «Пионер»). К уведомлению приложены копии выписок из Единого государственного реестра прав, подтверждающие регистрацию права собственности на земельные участки с указанными кадастровыми номерами. При этом территориально эти земельные участки расположены на тех местах, где в настоящее время расположены парковочные места для жителей жилого комплекса «Пионер». Таким образом, все парковочные места, расположенные на территории жилого комплекса «Пионер», включая места для инвалидов, в настоящее время являются частной собственностью физического лица.

Учитывая изложенное, истцы просили признать недействительным раздел земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 20 585 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], на вновь образованные из него земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 3 [REDACTED],

Снять с государственного кадастрового учета образованные при разделе указанные земельные участки. Прекратить право собственности ЗАО «Трансстрой» на указанные земельные участки. Восстановить кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 20 585 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED]

1. Признать недействительным договор купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 3 [REDACTED] [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED], заключенный 7 ноября 2017 г. между ЗАО «Трансстрой» и ООО «Полином». Прекратить право собственности ООО «Полином» на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], расположенные по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Признать недействительным договор купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 3 [REDACTED] [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED], заключенный 23 апреля 2020 г. между ООО «Полином» и Кучминым А.В. Прекратить право собственности Кучмина А.В. на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]

расположенные по адресу: [REDACTED] 1. Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], заключенный 9 ноября 2017 г. между ЗАО «Трансстрой» и Григоряном Г.Г. Прекратить право собственности Григоряна Г.Г. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], заключенный 16 января 2018 г. между Григоряном Г.Г. и Егоряном А.Г. Прекратить право собственности Егоряна А.Г. на земельный участок

с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED]. Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], заключенный 9 ноября 2017 г. между ЗАО «Трансстрой» и индивидуальным предпринимателем Григоряном Г.Г. Прекратить право собственности Григоряна Г.Г. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED]. Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], заключенный 16 января 2018 г. между Григоряном Г.Г. и Егоряном А.Г. Прекратить право собственности Егоряна А.Г. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED]. Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], заключенный 23 ноября 2017 г. между ЗАО «Трансстрой» и Егоряном А.Г. Прекратить право собственности Егоряна А.Г. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

Указать, что решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об исключении сведений о земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED], и о праве собственности на них ЗАО «Трансстрой»; о земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED]; [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED], и о праве собственности на них ООО «Полином»; о земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED].

_____, и о праве собственности на них Кучмина А.В.; о земельных участках с кадастровыми номерами _____, _____, _____, расположенных по адресу: _____, и об их правообладателе Егоряне А.Г.; о земельных участках с кадастровыми номерами _____, _____, расположенных по адресу: _____, и о праве собственности на них Григоряна Г.Г.

Решением Дзержинского районного суда г. Волгограда от 9 февраля 2021 г. указанные исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 5 августа 2021 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 марта 2022 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Сбитневой Н.Э. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 5 августа 2021 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 марта 2022 г.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 22 июля 2022 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением того же судьи от 21 октября 2022 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых

законом публичных интересов (статья 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ЗАО «Трансстрой» являлось застройщиком «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED]».

Согласно пункту 2.2 Проектной декларации по строительству «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] по улице [REDACTED]» по состоянию на 5 июня 2013 г. строительство осуществляется в следующем порядке: первый этап строительства: жилые дома 3 и 4 (начало строительства – второй квартал 2013 года; конец строительства – второй квартал 2015 года); второй этап строительства: жилые дома 1 и 2 (начало строительства – второй квартал 2015 года; конец строительства – четвертый квартал 2016 года); третий этап строительства: жилые дома 5, 6 и 7 (начало строительства – четвертый квартал 2016 года; конец строительства – четвертый квартал 2018 года).

Из пункта 2.5.6 Проектной декларации по строительству «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] по улице [REDACTED]» следует, что по состоянию 5 июня 2013 г. площадь земельного участка под строительство «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] по улице [REDACTED] составляет 20 585 кв.м.

4 июня 2014 г. между Пахомовым Е.Н. и ЗАО «Трансстрой» был заключен договор участия в долевом строительстве № 5/65.

Согласно условиям договора участия в долевом строительстве ЗАО «Трансстрой» приняло на себя обязательства по проектированию и строительству своими силами и с привлечением лиц «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] по улице [REDACTED]» на земельном участке, находящемся по адресу: [REDACTED], кадастровый номер [REDACTED], свидетельство о собственности № [REDACTED] от 9 сентября 2011 г. ЗАО «Трансстрой», категория земель: земли населенных пунктов – «многоквартирное жилищное строительство», площадь 20 585 квадратных метров, зарегистрированном в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области под № [REDACTED] 9 сентября 2011 г.,

и после получения разрешения на ввод «Комплекса жилой застройки «Пионер» в эксплуатацию передать участнику долевого строительства Пахомову Е.Н. квартиру [REDACTED], расположенную на первом этаже жилого дома по адресу: [REDACTED] (строительный номер жилого дома 5). В свою очередь, Пахомов Е.Н. оплатил обусловленную договором цену.

13 июля 2016 г. ЗАО «Трансстрой» получены разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 34 [REDACTED] на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] и видом разрешенного использования «многоквартирное жилищное строительство», введены в эксплуатацию объекты капитального строительства «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] по улице [REDACTED]: первый этап – жилые дома 3 и 4, котельная, расположенные по адресу: [REDACTED]; «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] по улице [REDACTED]: второй этап – жилые дома 1 и 2, расположенные по адресу: [REDACTED]; «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] по улице [REDACTED]: третий этап – жилые дома 5, 6 и 7, расположенные по адресу: [REDACTED], [REDACTED].

Квартира [REDACTED] передана Пахомову Е.Н. по акту приема-передачи от 25 июля 2016 г.

15 сентября 2016 г. в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности Пахомова Е.Н. на указанную квартиру.

1 марта 2017 г. единственным акционером ЗАО «Трансстрой» Моисеевым П.В. принято решение о разделе земельного участка, площадью 20 858 квадратных метров, кадастровый номер [REDACTED], принадлежащего ЗАО «Трансстрой», на 13 земельных участков, на одном из которых – на земельном участке площадью 18 181 квадратных метров – находятся возведенные застройщиком многоквартирные дома, на земельном участке площадью 401 квадратный метр – котельная, принадлежащая ЗАО «Трансстрой». Остальные земельные участки имеют площадь в пределах от 36,38 до 405,21 квадратного метра и фактически расположены внутри земельного участка площадью 18 181 квадратный метр. В результате раздела земельного участка площадью 20 858 квадратных метров, кадастровый номер [REDACTED], на кадастровый учет поставлены земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED],

9 ноября 2017 г. между ЗАО «Трансстрой» и ИП Григорьяном Г.Г. заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 184+/-5 квадратных метров, кадастровый номер [REDACTED], находящегося по адресу: [REDACTED]. ИП Григорьян Г.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

23 ноября 2017 г. между ЗАО «Трансстрой» и Егорьяном А.Г. был заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 36+/-2 квадратных метров, кадастровый номер [REDACTED], находящегося по адресу: [REDACTED]. В установленном законом порядке Егорян А.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

16 января 2018 г. между ИП Григорьяном Г.Г. и Егорьяном А.Г. был заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 184+/-5 квадратных метров, кадастровый номер [REDACTED], находящегося по адресу: [REDACTED].

9 ноября 2017 г. между ЗАО «Трансстрой» и ИП Григорьяном Г.Г. был заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 186+/-5 квадратных метров, кадастровый номер [REDACTED], находящегося по адресу: [REDACTED]. В установленном законом порядке ИП Григорьян Г.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

16 января 2018 г. вышеуказанный земельный участок был продан ИП Григорьяном Г.Г. Егоряну А.Г. по договору купли-продажи. В установленном законом порядке Егорян А.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

7 ноября 2017 г. между ЗАО «Трансстрой» и ООО «Полином» был заключен договор купли-продажи земельных участков, находящихся по адресу: [REDACTED], а именно:

- земельного участка, площадью 405+/-7 квадратных метров, № [REDACTED] кадастровый номер [REDACTED];
- земельного участка, площадью 249+/-6 квадратных метров, № [REDACTED] кадастровый номер [REDACTED];
- земельного участка, площадью 153+/-4 квадратных метров, № [REDACTED] кадастровый номер [REDACTED];
- земельного участка, площадью 111+/-4 квадратных метров,

№ [redacted] кадастровый номер [redacted];
 – земельного участка, площадью 166+/-5 квадратных метров,
 № [redacted] кадастровый номер [redacted];
 – земельного участка, площадью 166+/-5 квадратных метров,
 № [redacted] кадастровый номер [redacted];
 – земельного участка, площадью 143+/-4 квадратных метров,
 № [redacted] кадастровый номер [redacted];
 – земельного участка, площадью 205+/-5 квадратных метров,
 № [redacted] кадастровый номер [redacted].

23 апреля 2020 года между ООО «Полином» и Кучминым А.В. был заключен договор № [redacted] купли-продажи указанных земельных участков. Кучмин А.В. зарегистрировал право собственности на земельные участки.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные иски, суд первой инстанции пришел к выводу, что с 15 сентября 2016 г., то есть с момента регистрации Пахомовым Е.Н. права собственности на квартиру в Едином государственном реестре недвижимости, у ЗАО «Трансстрой» прекратилось право собственности на земельный участок площадью 20 585 кв.м с кадастровым номером [redacted], расположенный по адресу: [redacted], а также возникло право общей долевой собственности на земельный участок у всех собственников помещений в многоквартирных домах. ЗАО «Трансстрой» незаконно произвело раздел земельного участка площадью 20 585 кв.м с кадастровым номером [redacted], расположенного по адресу: [redacted], на земельные участки без согласия собственников помещений в многоквартирном доме жилого комплекса «Пионер», что свидетельствует о недействительности такого раздела и последующих сделок купли-продажи земельных участков. Суд также восстановил срок исковой давности, поскольку о нарушении прав истцам стало известно только 8 августа 2020 года, когда на территории земельного участка стали устанавливать блокираторы.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции исходил из того, что собственники помещений в многоквартирных домах в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельных участков для эксплуатации жилых домов не обращались. Право общей долевой собственности на земельный участок у каждого из собственников помещений в многоквартирном жилом доме возникает только в отношении того земельного участка, на котором

непосредственно располагается соответствующий многоквартирный дом, тогда как сведений о формировании земельного участка под каждым из семи многоквартирных домов не представлено. Судом апелляционной инстанции указано, что отсутствие права общей долевой собственности на весь спорный земельный участок у собственников помещений в многоквартирных домах жилого комплекса «Пионер» подтверждается тем обстоятельством, что 13 октября 2017 г. из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] был выделен в том числе земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 401+/-1 квадратный метр, на котором расположена газовая котельная, собственником которой является ЗАО «Трансстрой», и на данном участке отсутствуют элементы благоустройства, относящиеся к жилым домам. Поскольку у истцов не возникло право общей собственности на земельный участок площадью 20 585 квадратных метров с кадастровым номером [REDACTED], ЗАО «Трансстрой» как собственник земельного участка было вправе осуществить его раздел и последующее отчуждение новых земельных участков; отсутствуют правовые основания для признания раздела этого участка недействительным, для признания недействительными договоров купли-продажи и применения последствий их недействительности. Также суд апелляционной инстанции указал, что Управление Росрестра по Волгоградской области является ненадлежащим ответчиком по делу и требования к нему не подлежали удовлетворению, поскольку Управление Росрестра по Волгоградской области не является субъектом спорных правоотношений, не имеет собственного материально-правового интереса и не предъявляет самостоятельных требований относительно предмета спора.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм права выразились в следующем.

Пунктом 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В силу пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно пункту 13 статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации 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.

На основании статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции на дату выдачи разрешения на строительство) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с данным федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В соответствии с пунктом 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.

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 многоквартирных 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» – специальные 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).

В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Аналогичная норма была предусмотрена в пункте 2 статьи 23 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав и сделок с ним» в редакции, действовавшей на момент регистрации права собственности Пахомова Е.Н.

Согласно пункту 136 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2013 № 765 (в аналогичной редакции), при внесении в Единый государственный реестр первой записи о государственной регистрации права на жилое или нежилое помещение, входящее в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которого осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Правила пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом разъяснений, изложенных в пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 января 2013 г. № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», предусматривают, что 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.

При этом согласно пункту 136 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2013 № 765 (в редакции на дату регистрации права собственности Пахомова Е.Н.), при внесении в Единый государственный реестр прав первой записи о государственной регистрации права на жилое или нежилое помещение, входящее в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которого осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства (права участника долевого строительства на объект долевого строительства или права застройщика на указанное помещение), запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, государственная регистрация права хотя бы одного собственника помещения в многоквартирном доме и одновременная государственная регистрация неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе на земельный участок, являются юридическим актом

подтверждения и признания государством возникновения прав собственников помещений в многоквартирном доме на указанное имущество, в том числе на земельный участок.

Согласно разъяснениям, содержащимся в письмах Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (в письме от 10 октября 2017 г. № 36323-НС/07), Министерства экономического развития Российской Федерации (в письме от 5 октября 2017 г. № Д23и-5777), разрешение на ввод в эксплуатацию построенного многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, может быть выдано в том числе и в случае строительства нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов капитального строительства на одном земельном участке, сведения о местоположении границ которого внесены в государственный реестр недвижимости. В этом случае, поскольку государственный кадастровый учет земельного участка, на котором расположены один многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты, не осуществлен, то при государственной регистрации права собственности на помещение в таком многоквартирном доме не осуществляется одновременно регистрация права общей долевой собственности на соответствующий земельный участок.

Согласно пункту 4 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции на дату раздела исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]) образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Не требуется такое согласие на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, образование земельных участков на основании решения суда, образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд, образование земельных участков в связи с установлением границ вахтовых и иных временных поселков, созданных до 1 января 2007 года в границах земель лесного фонда для заготовки древесины, и военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений,

военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций Вооруженных Сил Российской Федерации, войск национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны.

По общему правилу пункта 4 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации образованию новых земельных участков должно предшествовать получение на это письменного согласия субъектов прав на соответствующие исходные земельные участки, если преобразование этих участков производится не по инициативе указанных субъектов.

Указанные нормы закона при разрешении настоящего спора судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции не учтены.

Судами оставлено без внимания, что раздел земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] осуществлен застройщиком и собственником земельного участка – ЗАО «Трансстрой» – без согласования с собственниками жилых помещений расположенных на данном участке многоквартирных домов, с учетом чего сделан ошибочный вывод об отсутствии нарушения прав истцов на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в связи с тем, что земельные участки для эксплуатации каждого многоквартирного дома не сформированы и не поставлены на кадастровый учет. Между тем отсутствие такого учета не может быть расценено в качестве возможности застройщика произвольно и по своему усмотрению осуществлять преобразование исходного участка без соблюдения прав и законных интересов лиц, чьими правами данный участок обременен.

При отклонении требований истцов судом апелляционной инстанции в нарушение положений части 2 статьи 56, статьи 67, пункта 5 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не определено в качестве юридически значимого и не установлено обстоятельство того, какая площадь земельного участка необходима для эксплуатации каждого многоквартирного дома, построенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]: не дано оценки документам, представленным застройщиком для получения разрешений на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию, в частности проектной декларации на строительство комплекса жилой застройки, проектной документации, заключению негосударственной экспертизы на комплекс жилой застройки «Пионер», на предмет того, каким образом при проектировании застройки комплекса была предусмотрена схема планировочной организации земельного участка, отведенного под застройку; письмам Комитета по управлению

государственным имуществом Волгоградской области и Департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Волгограда о том, что земельный участок площадью 18 180 квадратных метров, образованный для эксплуатации всех возведенных многоквартирных домов при разделе исходного земельного участка, не соответствует требованиям установленных нормативов в части требуемой площади, которая должна быть не менее 23 257,58 квадратного метра, а ввод в эксплуатацию жилого комплекса без территории для организации парковочных мест недопустим.

Выводы суда апелляционной инстанции о необоснованности заявленных истцами требований сделаны без проверки соответствия отведенного под многоквартирными жилыми домами земельного участка нормативам градостроительного проектирования и межевания с учетом положений статей 38, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В обоснование исковых требований истцы также ссылались на то, что отдельно стоящие жилые дома, расположенные на одном земельном участке и объединенные общим инженерным оборудованием, являются составной частью сложного недвижимого имущества – имущества общего пользования собственников помещений в многоквартирном доме.

Между тем судами при рассмотрении дела не разрешался вопрос, являются ли многоквартирные дома единым жилищным комплексом с особенностями коммуникаций и инфраструктуры, элементами озеленения, с учетом условий договоров долевого участия, заключенных с истцами Пахомовым Е.Н., Кожевниковой А.А., Ромашиным Д.О., Сбитневой Н.Э. и другими лицами о строительстве комплекса жилой застройки и условий проектной декларации по строительству «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города [REDACTED] и по улице [REDACTED]» по состоянию на 5 июня 2013 г., согласно которой в состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, входят межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, электрощитовые, технические помещения, крыша, фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции, земельный участок с элементами благоустройства: асфальтобетонные подъездные пути и тротуары, парковки

автотранспорта, площадки для отдыха взрослых с установкой малых архитектурных форм, игровые площадки для детей, площадки для мусороконтейнеров, скамейки, урны, озеленение территории деревьями, кустарниками.

Таким образом, поскольку спорный земельный участок изначально находился в собственности застройщика ЗАО «Трансстрой», на нем лежала обязанность не только по передаче гражданам в единоличную собственность построенных помещений в многоквартирных домах, но и по передаче в общую долевую собственность земельных участков, сформированных по правилам пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Собственник-застройщик был не вправе распоряжаться землей в той части, в которой должны быть сформированы земельные участки под многоквартирными домами.

Если утверждения истцов о том, что в границах спорных участков, принадлежащих ответчикам, находятся земли, относящиеся к общему имуществу, соответствовали действительности, то сделки по распоряжению такими участками следовало признать ничтожными на основании пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, как противоречащие существу законодательного регулирования, закрепленного в статье 290 названного кодекса принципа единства судьбы права собственности на расположенное в многоквартирном жилом доме помещение и доли в праве собственности на общее имущество дома, а также как нарушающие охраняемые законом интересы собственников помещений многоквартирного дома.

Судом кассационной инстанции, проверявшим законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения устранены не были.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов заявителя, в связи с чем полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 5 августа 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 марта 2022 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 5 августа 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 марта 2022 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи