



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 52-КАД23-1-К8

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

24 января 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Александрова В.Н.,
судей Николаевой О.В., Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи кассационную жалобу Сливного Михаила Петровича на решение Горно-Алтайского городского суда Республики Алтай от 3 ноября 2022 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 июня 2023 г. по административному делу № 2а-2259/2022 по административному исковому заявлению Сливного Михаила Петровича о признании незаконным бездействия администрации г. Горно-Алтайска в части непринятия мер по формированию земельного участка под многоквартирным домом.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., пояснения административного истца Сливного М.П., представителя Муниципального учреждения «Управления имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» Траудт О.Г., возражения представителя администрации г. Горно-Алтайска Чонина Т.В., Раненко Е.П., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Сливной М.П. обратился в суд с административным иском о признании незаконным бездействия органа местного самоуправления, выразившегося в непринятии мер по формированию земельного участка под многоквартирным домом (далее также – МКД), расположенным по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] возложении на административного ответчика обязанности осуществить межевание и постановку на кадастровый учет земельного участка площадью, необходимой для обслуживания МКД.

Решением Горно-Алтайского городского суда Республики Алтай от 3 ноября 2022 г. в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Алтай от 6 марта 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым административное исковое заявление удовлетворено, признано незаконным бездействие администрации г. Горно-Алтайска, выразившееся в непринятии мер по формированию земельного участка под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; на административного ответчика возложена обязанность осуществить мероприятия по формированию и постановке на кадастровый учет земельного участка площадью, необходимой для обслуживания указанного многоквартирного жилого дома.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 июня 2023 г. апелляционное определение отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Сливной М.П. просит ее передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами, Сливной М.П. на основании договора долевого участия в строительстве от 12 марта 2014 г. является собственником квартиры № [REDACTED] в многоквартирном доме с кадастровым номером [REDACTED], находящимся по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], расположенном на земельном участке с кадастровым номером 0 [REDACTED] площадью 7 030 кв.м, отнесенном к категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «для проектирования и строительства многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями».

Помимо указанного дома на этом земельном участке расположена часть другого многоквартирного дома с кадастровым номером [REDACTED], имеющего адрес: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Данный дом одновременно расположен еще

на двух земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 481 кв.м и [REDACTED] площадью 747 кв.м.

Земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет в 2009 г. и в 2015 г., переданы администрацией г. Горно-Алтайска застройщику ООО «Строительное управление № 1» по договорам аренды 2012-2015 годов для проектирования и строительства многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями и для проектирования и строительства электросетей.

На смежном земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 14 701 кв. м расположены многоквартирные дома, которым присвоены адреса: [REDACTED] [REDACTED]

На обращения Сливного М.П. о формировании земельного участка под многоквартирным домом корп. 1 администрацией г. Горно-Алтайска даны ответы в 2019-2022 годах, согласно которым многоквартирные жилые дома корп. 1 и корп. 2 введены в эксплуатацию в 2015 г., расположены на трех земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], сформированных и поставленных на государственный кадастровый учет в 2009 г. Разъяснено, что собственники жилых помещений в многоквартирных домах корп. 1, корп. 2, корп. 3, корп. 4 и корп. 5 на общем собрании имеют право принять решение о формировании отдельных земельных участков под каждым многоквартирным домом путем объединения земельных участков и последующего их раздела.

Отказывая в удовлетворении искового заявления, суд первой инстанции исходил из того, что земельный участок для эксплуатации многоквартирного дома корп. 1 сформирован, земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] с момента регистрации права собственности первого лица на помещение в расположенных многоквартирных домах перешли в долевую собственность собственникам помещений в этих домах, в связи с чем решение о формировании отдельных земельных участков под каждым домом находится в компетенции общего собрания собственников жилых помещений в домах, а орган местного самоуправления не правомочен принимать решение в отношении указанных земельных участков, следовательно, незаконного бездействия административным ответчиком не допущено.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции исходил из того, что орган местного самоуправления в силу закона обязан инициировать по обращению собственника квартиры в многоквартирном доме о формировании земельного участка для эксплуатации данного дома подготовку соответствующей документации, однако не сделал этого, допустив незаконное бездействие, нарушающее права заявителя, выразившееся в непринятии мер по формированию земельного участка под жилым домом.

Суд кассационной инстанции счел выводы апелляционной инстанции ошибочными, указав, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] сформирован и поставлен на кадастровый учет в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством.

Вместе с тем судами не учтено следующее.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее также – Вводный закон) предусмотрены специальный порядок и условия перехода земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который расположен на таком участке.

Нормами частей 2, 3, 4 и 5 указанной статьи установлено, что земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, образованные до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которых проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Образование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проекта межевания территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно части 5 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в редакции, действовавшей на момент возникновения рассматриваемых правоотношений, при государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем.

С учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, 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.

Из содержания приведенных выше норм следует, что с момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме в долевую собственность собственников помещений в данном многоквартирном доме поступает земельный участок, образованный органом местного самоуправления в соответствии с требованиями статьи 16 Вводного закона в целях эксплуатации конкретного многоквартирного дома.

При этом земельный участок под многоквартирным домом должен быть образован в установленном порядке, поставлен на государственный кадастровый учет как земельный участок под таким домом с соответствующим видом разрешенного использования, предусматривающим возможность эксплуатации дома. Земельный участок, предоставленный застройщику под строительство многоквартирного дома, переходит в долевую собственность собственников помещений лишь при условии, что он образован в границах, в которых в дальнейшем будет осуществляться его эксплуатация.

На земельных участках, переданных администрацией г. Горно-Алтайска застройщику в аренду для проектирования и строительства многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями, а также для проектирования и строительства электросетей, построены два

многоквартирных дома, один из которых расположен на одном земельном участке (корп. 1 - [REDACTED]), а другой на этом же участке и еще на двух других земельных участках (корп. 2 - [REDACTED], [REDACTED]). Ни один из указанных участков не предназначен и фактически не может использоваться для эксплуатации какого-то одного из этих двух домов.

Действующее законодательство допускает строительство и последующий ввод в эксплуатацию двух и более многоквартирных домов на одном земельном участке. Вместе с тем в условиях, когда на земельном участке расположено несколько многоквартирных домов, не являющихся единым жилищным комплексом с особенностями коммуникаций и инфраструктуры, элементами озеленения, либо многоквартирных домов и иных объектов, не предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства указанного дома, у собственников помещений в таких домах не возникает права общей долевой собственности на земельные участки, предоставленные под застройку.

В данном случае в соответствии с требованиями статьи 16 Вводного закона у органа местного самоуправления возникает обязанность под каждым из таких многоквартирных домов образовать земельный участок.

С учетом изложенного вывод судов первой и кассационной инстанций о том, что у собственников помещений в двух многоквартирных домах возникло право общей долевой собственности на земельные участки, предоставленные застройщику для проектирования и строительства многоквартирных домов и электросетей, противоречит приведенным выше нормам гражданского и земельного законодательства и нарушает права и законные интересы собственников помещений многоквартирных домов.

Норм, возлагающих обязанность по формированию земельного участка для эксплуатации многоквартирного дома, которая сопряжена с бременем несения соответствующих расходов, на собственников помещений, расположенных в этом многоквартирном доме, действующее законодательство не содержит.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции при вынесении нового решения правомерно возложил обязанность сформировать земельный участок под многоквартирным домом с кадастровым номером [REDACTED], расположенным по адресу: [REDACTED], на администрацию г. Горно-Алтайска.

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

кассационную жалобу Сливного Михаила Петровича удовлетворить.

Кассационное определение судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 июня 2023 г. отменить, оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Алтай от 6 марта 2023 г.

Председательствующий

Судьи

