

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС22-19570

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09 февраля 2023 г.

Резолютивная часть определения объявлена 02.02.2023.

Полный текст определения изготовлен 09.02.2023.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Хатыповой Р.А. и Чучуновой Н.С.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В., с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

при участии представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу Сороки Н.В. (доверенность от 09.01.2023),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Салют Престиж» (Санкт-Петербург) на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.12.2021, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.07.2022 по делу № А56-21432/2021,

УСТАНОВИЛА:

Закрытое акционерное общество «Салют Престиж» (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление Росреестра), содержащегося в сообщении от 15.01.2021 № КУВД - 001/2020-14627456, об отказе в государственной регистрации прекращения права собственности Общества на земельный участок площадью 3651 кв.м с кадастровым номером

78:42:0016232:5, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, ул. Васенко, д. 3, лит. А; об обязанности Управления Росреестра осуществить государственную регистрацию прекращения права собственности Общества на указанный земельный участок.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области решением от 13.12.2021, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2022 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.07.2022, отказал в удовлетворении требований Общества.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты и удовлетворить заявленные им требования.

Определением от 27.12.2022 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Управления Росреестра просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Общество, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителя Управления Росреестра, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество является собственником земельного участка площадью 3651 кв.м с кадастровым номером 78:42:0016232:5, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, ул. Васенко, д. 3, лит. А.

На указанном земельном участке Общество в установленном законом порядке на основании необходимой проектной и разрешительной

документации осуществило строительство имущественного комплекса, состоящего из двух многоквартирных домов (корпуса А и Б).

На основании разрешения Службы государственного строительного надзора и экспертизы от 27.12.2018 № 78-16-72-2018 указанные корпуса многоквартирного дома одновременно введены в эксплуатацию; квартиры в корпусах переданы в собственность участников долевого строительства, право собственности которых зарегистрировано в установленном порядке.

Общество, указывая на то, что после регистрации первого права собственности на помещения в корпусах многоквартирного дома, возведенных на указанном земельном участке, возникло право общей долевой собственности собственников помещений на этот участок и прекратилось его право собственности, обратилось в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации прекращения права собственности заявителя на данный земельный участок.

Управление Росреестра сообщением от 15.01.2021 № КУВД - 001/2020-14627456 отказало в государственной регистрации прекращения права собственности Общества на спорный земельный участок, посчитав, что строительство двух многоквартирных домов на одном земельном участке противоречит требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), и указав на необходимость формирования земельного участка под каждым из построенных домов, поскольку у собственников квартир право общей долевой собственности возникает на земельный участок под домом после формирования такого участка.

Общество, считая данный отказ незаконным, нарушающим его права и законные интересы в сфере экономической деятельности, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 198, 200 АПК РФ, статьи 235, 236 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статью 36 Жилищного кодекса, статью 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ), пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований Общества.

Суды исходили из следующего: в случае предоставления для строительства нескольких многоквартирных домов одного земельного участка к общему имуществу одного вновь построенного многоквартирного дома не может относиться та часть земельного участка, на которой построен другой многоквартирный дом и которая необходима для эксплуатации этого дома, следовательно, под каждым из таких домов должен быть сформирован и поставлен на кадастровый учет свой земельный участок; доказательства, подтверждающие, что спорный земельный участок является неделимым, не представлены; поскольку Общество при обращении в регистрирующий орган не представило документы, подтверждающие формирование и постановку на кадастровый учет земельных участков, необходимых для эксплуатации и обслуживания каждого из построенных многоквартирных домов, право общей

долевой собственности собственников помещений в этих многоквартирных домах на спорный участок не возникло; предусмотренных статьей 236 Гражданского кодекса оснований для прекращения права собственности Общества на участок не имеется, поэтому Управление Росреестра правомерно отказало в государственной регистрации прекращения права.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) и пунктам 1 и 4 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы осуществляют функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав по результатам правовой экспертизы представленных документов (часть 1 статьи 26, пункт 3 части 1 статьи 29, статья 65 Закона № 218-ФЗ). Такие решения могут быть обжалованы в судебном порядке.

В силу статей 198 и 201 АПК РФ ненормативный акт, действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, могут быть признаны недействительными (незаконными) при наличии одновременно двух условий: если ненормативный акт, действия (бездействие) не соответствуют закону и нарушают права и охраняемые законом интересы заявителя.

Частью 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия) возложена на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

Пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса предусмотрено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Аналогичные основания прекращения права собственности на земельный участок указаны в статье 44 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Специальными положениями части 1 статьи 16 Закона № 189-ФЗ и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Из приведенных норм, а также разъяснений, изложенных в пунктах 66, 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, 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 данном многоквартирном доме, а прежний собственник (застройщик) утрачивает право на распоряжение им.

Данное правовое регулирование в сфере оборота земель, на которых расположены многоквартирные дома, обусловлено целью соблюдения основных принципов земельного законодательства, в том числе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества (часть 1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ).

Если земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, сформирован (предназначен) для строительства многоквартирного дома, учитывая положения части 5 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ), части 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, запись о

государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности на первое помещение в многоквартирном доме и права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на этот земельный участок как на их общее имущество.

Положения Земельного кодекса, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законов № 189-ФЗ и 214-ФЗ не содержат запрета на формирование единого земельного участка, на котором возведены (или запланировано строительство) два и более отдельно стоящих многоквартирных дома, в том числе составляющих единый жилой комплекс, что предполагает возникновение права собственности всех собственников помещений в этих домах на единый земельный участок.

Общество при рассмотрении спора указывало на то, что в соответствии с проектной документацией и выданным уполномоченным органом разрешением на строительство на спорном частном участке было предусмотрено возведение имущественного комплекса из двух корпусов - четырехэтажных многоквартирных домов с общей территорией, элементами благоустройства (детская площадка, проезды, автостоянка для автомобилей, въезд, озеленение, огораживание территории). Проектная документация разрабатывалась и получила положительное заключение экспертизы исходя из размещения на одном земельном участке двух корпусов многоквартирного дома с одновременным соблюдением градостроительных, строительных, экологических санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил. Проектная документация не предполагала раздел данного участка между корпусами после их ввода в эксплуатацию. Служба государственного строительного надзора и экспертизы выдала разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, состоящего из двух корпусов.

Между тем суды не дали оценку приведенным доводам Общества и не проверили представленные в их обоснование доказательства на предмет того, каким образом при проектировании строительства двух многоквартирных домов (корпуса А и Б) была предусмотрена схема планировочной организации земельного участка, отведенного под застройку; не исследовали вопрос, являются ли спорные многоквартирные дома единым жилищным комплексом с особенностями коммуникаций и инфраструктуры (элементами озеленения, асфальтированными подъездными путями и тротуарами, парковкой для автотранспорта, игровыми площадками, контейнерной площадкой по месту накопления твердых коммунальных отходов и т.д.).

Общество также ссылалось на то, что им исполнена обязанность по передаче помещений в корпусах многоквартирного дома участникам долевого строительства, право собственности которых зарегистрировано в установленном порядке, застройщик не является собственником каких-либо помещений в данных корпусах, следовательно, с момента государственной регистрации права собственности участниками долевой собственности на объект долевого строительства, и он утратил право собственности на земельный участок в силу закона и у него отсутствует какое-либо право

распоряжаться данным земельным участком, занятым двумя корпусами многоквартирного дома, в том числе решать вопрос о разделе спорного участка. Поскольку в силу статьи 11.2 Земельного кодекса образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков, действия Общества по разделу спорного участка будут нарушать права и законные интересы собственников помещений в данных корпусах многоквартирного дома.

С учетом приведенных норм и обстоятельств вывод судов о правомерности оспариваемого отказа Управления Росреестра, мотивированный тем, что для государственной регистрации прекращения права собственности Общества на земельный участок под корпусами многоквартирного дома застройщику необходимо сформировать и поставить на кадастровый учет самостоятельные земельные участки, не может быть признан законным и обоснованным.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды, отказывая в удовлетворении требований Общества, нарушили нормы материального и процессуального права, не исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, в обоснование их доводов и возражений; на основании установленных обстоятельств принять законное и обоснованное решение, правильно применив нормы материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.12.2021, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.07.2022 по делу № А56-21432/2021 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова