



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КА19-72

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

11 марта 2020 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего

Зинченко И.Н.,

судей

Горчаковой Е.В. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Михайловой Татьяны Владимировны на решение Лазаревского районного суда города Сочи от 22 октября 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 26 февраля 2019 года по делу № 2а-2156/2018 по административному исковому заявлению Михайловой Татьяны Владимировны к Лазаревскому отделу города Сочи Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о признании незаконным уведомления о приостановлении государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Зинченко И.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

Михайлова Т.В., являющаяся инвалидом первой группы, обратилась

в суд с административным иском о признании незаконным уведомления Лазаревского отдела города Сочи Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее – Лазаревский отдел города Сочи Управления Росреестра по Краснодарскому краю) от 30 марта 2018 года № 23/046/001/801/2018-1877 о приостановлении государственной регистрации права собственности на земельный участок, площадью 659 кв. м., с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу:

[REDACTED], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения гражданами садоводства и огородничества, для коллективного садоводства с правом жилищного строительства.

В обоснование заявленных требований сослалась на то, что ею на регистрацию были представлены все необходимые документы, которые оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации. Указанный земельный участок выделен ей как члену садового товарищества в 1987 году, принадлежит ей на основании постановления главы администрации района от 16 октября 1996 года, поставлен на кадастровый учет, его границы установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, площадь земельного участка в результате межевания составила 659 кв. м. Увеличение площади по результатам кадастровых работ по уточнению границ данного участка составило 209 кв. м., что не превышает установленные предельные (минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для данного разрешенного использования.

Решением Лазаревского районного суда города Сочи Краснодарского края от 8 мая 2018 года в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 25 августа 2018 года решение отменено, дело направлено в суд первой инстанции для рассмотрения в ином составе судей.

Решением Лазаревского районного суда города Сочи Краснодарского края от 22 октября 2018 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 26 февраля 2019 года, в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Определением судьи Краснодарского краевого суда от 21 мая 2019 года заявителю отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Михайлова Т.В. просит об отмене решения Лазаревского районного суда города Сочи от 22 октября 2018 года и апелляционного определения судебной коллегии по административным делам Краснодарского

краевого суда от 26 февраля 2019 года.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 октября 2019 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 13 января 2020 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

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

Согласно части 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять 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 существенные нарушения допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Михайлова Т.В. (до брака – Цыганкова) в 1987 году была принята в члены СТ «[REDACTED]» и ей был выделен участок № [REDACTED].

Постановлением администрации Лазаревского района города Сочи от 16 октября 1996 года № 701 зарегистрирован устав и утверждены списки владельцев садовых участков жилищно-садоводческого товарищества «[REDACTED]», в которых под № 318 указана Цыганкова Т.В., владеющая земельным участком № [REDACTED], площадью 450 кв. м. Пунктом 3 постановлено выдать владельцам садовых участков временные свидетельства на право пожизненного наследуемого владения землей с их последующей заменой на правоудостоверяющие документы на землю.

Распоряжением департамента имущественных отношений администрации города Сочи от 30 апреля 2009 года № 1645-р установлена недостающая характеристика земельного участка № [REDACTED] площадью 450 кв. м., расположенного на территории жилищно-садоводческого товарищества «[REDACTED]»: категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.

Согласно кадастровому паспорту (выписке из государственного кадастра недвижимости от 9 октября 2009 года) земельного участка № [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED], расположенного в указанном товариществе, площадь участка составляет 659 кв. м., правообладателем указана Цыганкова Т.В.

В 2018 году Михайлова Т.В. обратилась в Лазаревский отдел города Сочи Управления Росреестра по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации в упрощенном порядке права собственности на названный земельный участок, площадью 659 кв. м.

30 марта 2018 года уведомлением Лазаревского отдела города Сочи Управления Росреестра по Краснодарскому краю № 23/046/001/801/2018-1877 государственная регистрация права собственности Михайловой Т.В. на земельный участок приостановлена.

Приостановление мотивировано тем, что представленное заявителем на регистрацию постановление главы администрации района не может являться документом, подтверждающим ее право на заявленный участок, изданным и оформленным в установленном законодательством, действовавшим в момент предоставления земельного участка, порядке. Кроме того, имеются разночтения в площади участка.

Признав приостановление законным, Лазаревский районный суд города Сочи решением от 8 мая 2018 года отказал Михайловой Т.В. в удовлетворении административного искового заявления

28 августа 2018 года суд апелляционной инстанции решение суда отменил, дело направил на новое рассмотрение, указав, что судом первой инстанции допущено нарушение норм материального права, выразившееся в неверном истолковании закона, подлежащего применению; приостановление регистрации права собственности по указанным в нем основаниям не является основанным на нормах действующего законодательства, предусматривающих, что для передачи земельного участка члену СНТ в собственность бесплатно необходимо только, чтобы участок входил в территорию садоводческого объединения, выделенную до введения в действие Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ), и чтобы заинтересованное лицо, испрашивающее участок в собственность, являлось членом такого объединения.

При новом рассмотрении дела суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что право собственности административного истца на земельный участок не может быть зарегистрировано на основании постановления администрации Лазаревского района города Сочи от 16 октября 1996 года № 701, поскольку данным актом органа местного самоуправления за административным истцом закреплён земельный участок иной площади (450 кв. м.), чем тот, регистрацию права на который она просила произвести (659 кв. м.). В связи с этим в удовлетворении требований отказали.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации такие выводы судов первой и апелляционной инстанций считает основанными на неправильном применении норм материального права.

В соответствии со статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 6 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) вещные права на объекты недвижимости подлежат

государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно статье 49 Закона о регистрации государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на указанный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен указанный земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется на основании следующих документов:

1) акт о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

2) акт (свидетельство) о праве такого гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

3) выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

4) иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на указанный земельный участок.

Пунктом 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что, если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или

индивидуального жилищного строительства, не указано право, на котором предоставлен земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Государственная регистрация прав собственности на указанные в приведенном пункте земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 49 Закона о регистрации. Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.

При этом согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 2.8 Обзора судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010-2013 годы, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 2 июля 2014 года, для передачи земельного участка члену СНТ в собственность бесплатно необходимо только, чтобы участок входил в территорию садоводческого объединения, выделенную до введения в действие Закона № 66-ФЗ, и чтобы заинтересованное лицо, испрашивающее участок в собственность, являлось членом такого объединения.

Материалами дела подтверждены предоставление административному истцу земельного участка в 1987 году, регистрация жилищно-садоводческого товарищества «[REDACTED]» в 1996 году, то есть до введения в действие Закона № 66-ФЗ, а также ее членство в указанном товариществе с 1987 года. Земельный участок поставлен на кадастровый учет с указанием сведений о его площади – 659 кв. м., следовательно, его границы определены в установленном законом порядке.

Из содержания архивной копии постановления администрации Лазаревского района города Сочи от 16 октября 1996 года № 701 усматривается, что истцу было выдано временное свидетельство на право пожизненного наследуемого владения землей с его последующей заменой на правоудостоверяющие документы постоянного действия, то есть поименованное постановление является иным документом, удостоверяющим возникшее право гражданина на земельный участок.

В силу положений пункта 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка,

установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Со дня вступления в силу Закона о регистрации сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 данного федерального закона участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункт 6 статьи 72).

Из вышеприведенных положений законодательства следует, что расхождения сведений о площади фактически занимаемого земельного участка, выявленные при межевании и постановке на кадастровый учет, по сравнению с правоустанавливающими документами, не являются основанием для отказа в государственной регистрации права гражданина на земельный участок. В этом случае следует исходить из сведений государственного кадастра недвижимости при условии, что превышение не выходит за рамки минимальных норм предоставления земельного участка соответствующего целевого назначения.

Пункт 1 статьи 33 Земельного кодекса Российской Федерации, действовавший до 1 марта 2015 года, предусматривал, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, в том числе для ведения садоводства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

Указанная норма признана утратившей силу с 1 марта 2015 года Федеральным законом от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который одновременно в части 20 статьи 34 определил, что до утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки для целей образования и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, применяются установленные до дня вступления в силу названного закона в соответствии со статьей 33 Земельного кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.

Кроме того, абзацем первым пункта 1 статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено, что минимальные размеры образуемых новых

земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Из анализа приведенных норм федерального законодательства следует, что в случае, когда правилами землепользования и застройки не урегулированы вопросы определения предельных размеров земельных участков для целей их образования и предоставления, применяются размеры, установленные законами субъектов Российской Федерации или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.

Так, Законом Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» предусмотрено, что до утверждения правил землепользования и застройки для целей образования и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют, в частности, для ведения садоводства – от 400 кв. м. до 1000 кв. м.

Увеличение площади земельного участка по результатам кадастровых работ по уточнению его границ составило 209 кв. м. (659 – 450), что не превышает установленный названным региональным законом предельный (минимальный) размер земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения садоводства.

Следовательно, имеющиеся разночтения в площади участка, указанной в постановлении администрации Лазаревского района города Сочи от 16 октября 1996 года № 701 и кадастровом паспорте, не могли послужить основанием для приостановления государственной регистрации права собственности Михайловой Т.В. на земельный участок.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает доводы кассационной жалобы Михайловой Т.В. о неправильном применении судами первой и апелляционной инстанций норм законодательства Российской Федерации заслуживающими внимания, а обжалуемые судебные акты – принятыми с существенными нарушениями норм материального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможна защита прав и законных интересов административного истца.

При таком положении обжалуемое решение Лазаревского районного суда города Сочи от 22 октября 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 26 февраля 2019 года нельзя признать законными, в связи с чем, данные судебные акты подлежат отмене.

Руководствуясь частью 1 статьи 329 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по

административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Лазаревского районного суда города Сочи от 22 октября 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 26 февраля 2019 года отменить.

Принять по делу новое решение.

Признать незаконным уведомление Лазаревского отдела города Сочи Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 30 марта 2018 года № 23/046/001/801/2018-1877 о приостановлении государственной регистрации права собственности на земельный участок, площадью 659 кв. м., с кадастровым номером [REDACTED] расположенный по адресу:

[REDACTED], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения гражданами садоводства и огородничества, для коллективного садоводства с правом жилищного строительства.

Председательствующий

Судьи