



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

121260, г. Москва, ул. Поварская, д. 15,  
тел.: +7 (495) 690-54-63, <http://vsrf.ru>

№ 5-КАД20-41-К2

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

27 января 2021 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Николаевой О.В. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Желиговского Владислава Александровича на решение Коптевского районного суда г. Москвы от 30 октября 2019 года, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского городского суда от 20 февраля 2020 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2020 года по административному делу № 2а-156/2019 по административному исковому заявлению Желиговского Владислава Александровича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о признании земельного участка ранее учтенным, возложении обязанности.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., объяснения Желиговского В.А., его представителя адвоката Инютина А.М., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя административного ответчика Скиперского А.С., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Желиговский В.А. является собственником жилого дома, общей площадью 153,4 кв. м., расположенного по адресу: [REDACTED], на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 27 мая 2005 года № Н-572, что подтверждается свидетельством о праве собственности от 12 марта 2007 года.

Жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1345 кв. м, на территории ЖСК - товарищество «[REDACTED]», членом которого Желиговский В.А. является.

По данным Единого государственного реестра недвижимости (далее также – ЕГРН), земельный участок был сформирован и поставлен на кадастровый учет 30 сентября 2013 года как вновь образованный объект недвижимости, сведения о котором носят временный характер, на основании распоряжения департамента земельных ресурсов города Москвы от 18 ноября 2009 года «Об утверждении схемы расположения земельного участка по адресному ориентиру: г. [REDACTED] на кадастровой карте территории».

Уведомлением от 16 августа 2018 года Желиговскому В.А. отказано во внесении сведений в кадастр недвижимости о земельном участке как о ранее учтенном в связи с тем, что сведения о земельном участке содержатся в Едином государственном реестре недвижимости и имеют статус «временный».

Считая данный отказ незаконным, Желиговский В.А. обратился с административным иском в суд, ссылаясь на то, что участок был предоставлен под застройку еще в 1926 году его деду Желиговскому В.А., которым на участке был возведен жилой дом.

Решением Коптевского районного суда г. Москвы от 30 октября 2019 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Московского городского суда от 20 февраля 2020 года и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2020 года, в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Желиговский В.А. просит об отмене состоявшихся по делу судебных актов.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 октября 2020 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 17 декабря 2020 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда 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 (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, выслушав административного истца Желиговского В.А., его представителя адвоката Инютина А.М., представителя административного ответчика Скиперского А.С., обсудив доводы кассационной жалобы, возражений на нее, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами первой, апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела допущены такого рода нарушения.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества, государственный кадастровый учет недвижимого имущества, а также ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с названным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с данным законом сведений (пункт 2 статьи 1 Закона № 218-ФЗ).

Орган регистрации прав принимает решение об отказе во включении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН в случае, если сведения об объекте недвижимости содержатся в ЕГРН (пункт 3 части 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ).

Отказывая в удовлетворении административного искового заявления, суды исходили из того, что сведения об объекте недвижимости – земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] уже содержатся в ЕГРН и имеют статус «временный», данный земельный участок был сформирован и поставлен на кадастровый учет 30 сентября 2013 года как вновь образованный на основании межевого плана, право Желиговского В.А. на указанный земельный участок не оформлено, в связи с чем пришли к выводу о том, что основания для включения в ЕГРН сведений о земельном участке как о ранее учтенном в силу указанной выше нормы отсутствуют.

Разрешая данный спор, суды формально применили пункт 3 части 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, предусматривающий в качестве основания для отказа во включении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости наличие в ЕГРН сведений о таком объекте недвижимости.

Между тем административный истец не оспаривал факт наличия в ЕГРН сведений о земельном участке, а указывал на недостоверность содержащихся в ЕГРН сведений, ссылаясь на то, что земельному участку при постановке его на кадастровый учет в 2013 году регистрирующим органом ошибочно присвоен статус «временный», поскольку в действительности участок в соответствии с законом является ранее учтенным.

В обоснование заявленных требований Желиговский В.А. в административном исковом заявлении указывал, что земельный участок предоставлен его деду Желиговскому В.А. в 1926 году в установленном законом порядке. Технический учет этого земельного участка произведен в соответствии с требованиями действующего на тот момент законодательства. Право собственности на дом, построенный на данном земельном участке, зарегистрировано и перешло к нему, Желиговскому В.А., в порядке наследования, следовательно, к нему перешло право бессрочного пользования данным земельным участком. В 1993 году принято решение о передаче ему земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения.

Однако суды не проверили обстоятельства, на которые ссылался административный истец, его доводы правовой оценки в принятых по делу судебных актах не получили.

Если суды при рассмотрении дела не исследуют его фактические обстоятельства по существу, ограничиваясь установлением формальных условий применения нормы, право на судебную защиту, как неоднократно констатировал Конституционный Суд Российской Федерации, оказывается существенно ущемленным (постановления от 6 июня 1995 года № 7-П, от 13 июня 1996 года № 14-П, от 28 октября 1999 года № 14-П, от 22 ноября 2000 года № 14-П, от 14 июля 2003 года № 12-П, от 12 июля 2007 года № 10-П, определение от 5 марта 2004 года № 82-О).

В качестве оснований для признания земельного участка ранее учтенным административным истцом были представлены документы, в том числе договор о праве застройки от 29 июля 1926 года, заключенный с Московским коммунальным хозяйством, на основании которого [ ] рабочему жилищно-строительному кооперативному товариществу (далее – Товарищество) предоставлен на право застройки земельный участок 38 489 кв. м (часть владения № [ ] по [ ] шоссе и часть владения № [ ] по [ ] шоссе в [ ], под лит. [ ] района); решение общего собрания Товарищества от 12 октября 1925 года (протокол № 5) о выделении Желиговскому В.А. (деду административного

истца) как члену товарищества земельного участка под строительство жилого дома (в последующем жилому дому присвоен адрес: г. [REDACTED] [REDACTED]); документ Технического учета земель и строений г. Москвы (карточка учета) от 17 июля 1940 года, согласно которому в состав домовладения № [REDACTED] по [REDACTED] шоссе включен земельный участок, общей площадью 1559 кв. м, с его экспликацией, сведениями о нахождении на нем строений, их площади, стоимости и пр.

Из ответа органа регистрации прав от 16 мая 2018 года № 8814/2018 следует, что 29 февраля 1944 года была проведена очередная инвентаризация земельного участка под жилым домом по адресу: [REDACTED] [REDACTED]. Поступившая из Московского городского бюро технической инвентаризации информация свидетельствует о том, что к моменту проведения указанной инвентаризации данный участок был сформирован.

Согласно приложению к учетной карточке от 20 июля 1993 года № 09-01/0372, составленной Московским земельным комитетом, Желиговский А.В. (наследодатель, отец административного истца) является землепользователем владения № [REDACTED], расположенного по ул. [REDACTED], д. [REDACTED].

Распоряжением Префекта по вопросам экономико-правового регулирования землепользования Северного округа мэрии Москвы от 27 марта 1995 года № 423-р МКЗ (далее – распоряжение № 432-р) Желиговскому А.В. (наследодатель) установлено право пожизненного наследуемого владения земельным участком, расположенным по адресу: ул. [REDACTED].

Действующее на момент вынесения указанного распоряжения Временное положение о порядке учета земель, регистрации прав на участки и выдачи (замены) документов, удостоверяющих право собственности, владения, пользования землей в г. Москве, утвержденное распоряжением вице-мэра Москвы от 28 мая 1992 года № 264-РВМ «О порядке учета земель и регистрации прав на земельные участки», предусматривало, что подтверждение, восстановление и оформление прав на земельные участки осуществляются на основании соответствующих постановлений (распоряжений) Правительства Москвы или уполномоченных им органов (пункт 3.6).

Распоряжением мэра Москвы от 8 апреля 1993 года № 215-РМ «О дополнении к распоряжению вице-мэра Москвы от 28 мая 1992 года № 264-РВМ» право принимать решения о подтверждении прав граждан на земельные участки, используемые при эксплуатации жилых и других строений, ведении личного подсобного хозяйства, было предоставлено префектам административных округов (пункт 2). Установлено, что регистрация документов, удостоверяющих право граждан на земельные участки, производится Москомземом на основании решений, принимаемых префектами административных округов по утвержденным ими спискам

граждан, предварительно согласованным с НИиПИ Генплана г. Москвы (пункт 3).

Таким образом, распоряжение № 432-р является правоустанавливающим, независимо от того, что государственный акт на право пожизненного наследуемого владения не оформлялся.

В соответствии с частью 8 статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

В нарушение данной процессуальной нормы судами указанные документы для определения статуса земельного участка и возможности отнесения его к ранее учтенным земельным участкам не исследованы, обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения административного дела, не установлены.

При разрешении настоящего спора судебными инстанциями не были применены нормы материального права, подлежащие применению к спорным отношениям.

Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей (пункт 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ).

Технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ), признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Законом № 122-ФЗ, также считаются ранее учтенными объектами недвижимости (пункт 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ).

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в том числе при поступлении предусмотренного статьей 62 указанного закона запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости,

орган регистрации прав, если иное не установлено названным федеральным законом, в течение пяти рабочих дней со дня получения им указанных запросов или заявления обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН на основании: 1) имеющейся в его распоряжении документации о ранее учтенном объекте недвижимости; 2) документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав; 3) документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления либо органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, в орган регистрации прав по его запросам, если документы и сведения о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости (часть 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ).

Согласно статье 21 Гражданского кодекса РСФСР, введенного в действие постановлением Всероссийского центрального исполнительного комитета от 11 ноября 1922 года, владение землей допускалось только на правах пользования.

Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 года «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» установлено, что отвод гражданам земельных участков как в городе, так и вне города, для строительства индивидуальных жилых домов производится в бессрочное пользование. Размер земельных участков, отводимых гражданам, определяется исполкомами областных, городских и районных советов депутатов трудящихся в соответствии с проектами планировки и застройки городов, а также в соответствии с общими нормами, устанавливаемыми Советом Министров СССР.

Таким образом, в 1926 году земельный участок был правомерно предоставлен в бессрочное пользование прапопредшественнику Желиговского В.А. — его деду Желиговскому В.А. в установленном в тот период законодательством порядке.

В настоящее время Желиговский В.А. как собственник жилого дома, расположенного на этом земельном участке, является правообладателем участка.

Документы, представленные административным истцом в материалы дела, подтверждают его право пользования данным земельным участком, что было положено истцом в обоснование его исковых требований об отнесении этого участка к ранее учтенным.

Суд формально сослался на наличие в ЕГРН сведений о земельном участке, имеющих статус «временный», в то время как такая запись сама по себе не могла служить основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований, учитывая, что из документов, представленных Желиговским В.А., следует, что участок был образован в 1926 году.

Таким образом, судом достоверно не установлено юридически значимое для правильного разрешения спора обстоятельство – правомерность внесения в государственный кадастр сведений о земельном участке со статусом «временный», в связи с чем указанное в уведомлении от 16 августа 2018 года основание для отказа в учете земельного участка как ранее учтенного нельзя считать подтвержденным документально.

Указанное выше свидетельствует о допущенных судами существенных нарушениях норм материального и норм процессуального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Желиговского В.А., а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает обжалуемые судебные акты подлежащими отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в Коптевский районный суд г. Москвы в ином составе судей.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

**определила:**

решение Коптевского районного суда г. Москвы от 30 октября 2019 года, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского городского суда от 20 февраля 2020 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2020 года отменить.

Направить административное дело на новое рассмотрение в Коптевский районный суд г. Москвы в ином составе судей.

Председательствующий

Судьи