



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 25-КАД23-10-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

15 ноября 2023 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Калининой Л.А. и Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Алиева Арифа Агакеримовича на решение Ленинского районного суда г. Астрахани от 21 июня 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Астраханского областного суда от 20 октября 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 августа 2022 г. по делу № 2а-2819/2021 по административному исковому заявлению Алиева А.А. о признании незаконным уведомления Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав от 27 апреля 2021 г. № КУВД-001/2021-14116858/1.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Зайцевой Ю.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Алиеву А.А. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED], площадью 568 кв. м с видом разрешенного использования «под строительство индивидуального жилого дома».

На указанном земельном участке расположен жилой дом истца площадью 139,9 кв. м, а также построено нежилое здание – баня площадью 18,6 м.

Алиев А.А. обратился в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении объекта недвижимости – нежилого здания бани.

Уведомлением от 27 апреля 2021 г. государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на указанный объект недвижимости приостановлена по основанию, предусмотренному пунктом 19 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», поскольку заявленный к регистрации объект не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с названным федеральным законом.

Считая указанное уведомление незаконным, Алиев А.А. обратился в суд с административным исковым заявлением.

Решением Ленинского районного суда города Астрахани от 21 июля 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Астраханского областного суда от 20 октября 2021 г., в удовлетворении административного иска отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 августа 2022 г. судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Алиев А.А. просит отменить принятые по делу судебные акты в связи с нарушением судами норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 5 июля 2023 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 10 октября 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно статье 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы об отмене обжалуемых судебных постановлений, Судебная коллегия полагает, что при рассмотрении и разрешении заявленных исковых требований такие нарушения имели место.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суды, руководствуясь статьей 1, пунктом 19 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», исходили из того, что заявленный к регистрации объект представляет собой вспомогательное строение к жилому дому и следует судьбе основного объекта, данная хозяйственная постройка не имеет качества самостоятельного объекта недвижимости и не подлежит постановке на государственный кадастровый учет и (или) государственной регистрации на основании Федерального закона о государственной регистрации недвижимости.

Данные выводы судов являются ошибочными ввиду следующего.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» бани отнесены к хозяйственным постройкам, для строительства которых согласно части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется разрешение на строительство.

Хозяйственные постройки в зависимости от их соответствия требованиям статьям 130, 141.3 Гражданского кодекса Российской Федерации могут являться или не являться объектами недвижимости.

В силу частей 1, 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления и необходимых документов, в частности вступивших в законную силу судебных актов, а также технического плана и акта обследования, подготовленных в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

В соответствии с частью 10 статьи 40 названного закона государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляется на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Согласно частям 1, 2 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения, в частности, о здании, сооружении, помещении, необходимые для государственного кадастрового учета такого сооружения либо новые, необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера. В техническом плане указываются в том числе новые, необходимые для внесения в ЕГРН сведения о сооружении, которому присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости.

Из заключения кадастрового инженера, содержащегося в представленном в материалы дела техническом плане нежилого здания (бани), следует, что названное здание является объектом вспомогательного использования и обладает всеми признаками недвижимой вещи: прочная связь с землей (бетонный фундамент и стены), перемещение указанного сооружения невозможно без соразмерного ущерба его назначению.

Таким образом, нежилое здание (баня), являясь хозяйственной постройкой, имеющей вид разрешенного использования «объект вспомогательного использования - баня», также является объектом недвижимости в соответствии со статьей 130 ГК РФ, подлежащим постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации в соответствии с федеральным законом о государственной регистрации недвижимости.

В связи с изложенным обжалуемые судебные акты подлежат отмене, как постановленные с существенным нарушением норм материального права, повлиявшим на исход административного дела.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л а :

решение Ленинского районного суда г. Астрахани от 21 июня 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Астраханского областного суда от 20 октября 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 августа 2022 г. отменить.

Принять по делу новое решение, которым административное исковое заявление Алиева А.А. удовлетворить. Признать незаконным уведомление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав от 27 апреля 2021 г. № КУВД-001/2021-14116858/1.

Председательствующий

Судьи