



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 127-КАД24-3-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

24 июля 2024 г.

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

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Баштового Дмитрия Борисовича на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 23 августа 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2023 г. по административному делу № 2а-1179/2022 по административному исковому заявлению Баштового Д.Б. о признании незаконным уведомления Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым о приостановлении государственной регистрации права собственности на садовый дом, возложении обязанности осуществить регистрацию.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 5 сентября 2022 г. нежилое здание с наименованием «садовый домик» площадью 65,1 кв. м, местоположение: [REDACTED], [REDACTED], год завершения строительства – 1990 год, 6 февраля 2017 г. поставлено на кадастровый учет с кадастровым номером [REDACTED], сведения об объекте имеют статус «актуальные, ранее учтенные».

Баштовой Д.Б. 6 июля 2022 г. обратился в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (далее – Госкомрегистр) с заявлением о государственной регистрации права собственности на указанное нежилое здание в виде садового домика, приложив в качестве правоустанавливающего документа решение исполнительного комитета Криничненского сельского Совета Белогорского района Автономной Республики Крым от 19 октября 2012 г. № 98/2 «О принятии в эксплуатацию самовольно построенного садового домика в СТ «[REDACTED]», № [REDACTED], с. [REDACTED] района [REDACTED] Крым».

Уведомлением Госкомрегистра от 12 июля 2022 г. № КУВД-001/2022-28271087/1 государственная регистрация права собственности в отношении указанного объекта недвижимости приостановлена до 12 октября 2022 г. в связи с отсутствием разрешительных документов, а также невозможностью установить факт владения земельным участком, на котором расположен указанный садовый дом.

Решением государственного регистратора от 12 октября 2022 г. в государственной регистрации права отказано в связи с истечением срока приостановления.

Баштовой Д.Б. обратился в суд с административным иском о признании незаконным уведомления Госкомрегистра от 12 июля 2022 г. № КУВД-001/2022-28271087/1 о приостановлении государственной регистрации права, а также о возложении на административного ответчика обязанности зарегистрировать за ним право собственности на садовый дом площадью 65,1 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED].

В обоснование заявленных требований административный истец указывал, что уведомление является незаконным и нарушает его права и законные интересы, поскольку на регистрацию в качестве правоустанавливающего документа им представлено решение исполнительного комитета Криничненского сельского Совета Белогорского района Республики Крым от 19 октября 2012 г. «О принятии в эксплуатацию самовольно построенного садового домика в СТ «[REDACTED]», № [REDACTED], с. [REDACTED] района [REDACTED] Крым».

Решением Белогорского районного суда Республики Крым от 17 октября 2022 г. административное исковое заявление удовлетворено частично, оспариваемое уведомление Госкомрегистра от 12 июля 2022 г. № КУВД-001/2022-28271087/1 признано незаконным, в удовлетворении остальной части требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 23 августа 2023 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2023 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу

принято новое решение, которым в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Баштовой Д.Б. просит отменить судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на нарушение судами норм материального права.

Частично удовлетворяя административный иск, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что представленное с заявлением о регистрации решение о принятии в эксплуатацию самовольно построенного садового домика является документом, которое подтверждает ранее возникшее право.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении административного иска, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд кассационной инстанции, исходил из того, что такими документами являются решение о передаче (предоставлении) земельного участка в собственность (пользование, в том числе аренду); решение суда о признании права собственности на объект недвижимого имущества, об установлении факта права собственности на объект недвижимого имущества, которые заявителем ни в орган регистрации прав, ни в материалы дела не представлены.

Указанные выводы судов апелляционной и кассационной инстанций являются ошибочными ввиду следующего.

В соответствии со статьей 1 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 г. № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» правовую основу регулирования на территории Республики Крым земельных и имущественных отношений, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют Конституция Российской Федерации, Федеральный конституционный закон от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Конституция Республики Крым, а также иные федеральные законы и нормативные правовые акты Республики Крым с учетом особенностей, установленных данным Законом.

Согласно части 2 статьи 2 названного выше закона право собственности на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, возникшее до вступления в силу Федерального конституционного закона, на территории Республики Крым у физических и юридических лиц, включая иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, сохраняется за исключением случаев, предусмотренных данным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым.

Перечень документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав, устанавливается нормативным правовым актом Совета министров Республики Крым (часть 4 статьи 8 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 г. № 38-ЗРК).

Постановлением Совета министров Республики Крым от 11 августа 2014 г. № 264 утвержден перечень документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации (далее – Перечень). В качестве одного из таких документов, изданных (выданных) в установленном порядке на территории Республики Крым до 16 марта 2014 г., названо решение о вводе в эксплуатацию построенного объекта недвижимости (пункт 22).

Решением исполнительного комитета Криничненского сельского Совета Белогорского района Автономной Республики Крым от 19 октября 2012 г. № 98/2 «О принятии в эксплуатацию самовольно построенного садового домика», вынесенным в связи с заявлением Баштового Д.Б., приняты в эксплуатацию законченные объекты строительства по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] (8,0x9,5), из ракушки – 0,35, выс. – 2,6, общей площадью 65,1 кв. м, тамбур – «а» (2,45x3,0), гараж – «Б» (5,0x7,2), сарай – «В» (5,2x10,2), уборная – «Т» (1,5x1,5).

Как следует из текста данного решения, оно принято на основании заключения Крымского республиканского предприятия «Симферопольское межгородское бюро регистрации и технической инвентаризации» от 15 октября 2012 г. № 22490 «О даче разрешения на оформление прав собственности на самовольно построенные строения, хозяйственные постройки и сооружения» о возможности сохранения построенных строений, расположенных в [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] и в соответствии с п. б.1 статьи 31 Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине», постановлением Кабинета Министров Украины от 9 сентября 2009 г. № 1035 «Об утверждении временного порядка принятия в эксплуатацию законченных строительством частных домов усадебного типа, дачных и садовых домов с хозяйственными сооружениями и строениями, сооруженных без разрешения на выполнение строительных работ» и постановлением Кабинета Министров Украины от 11 июля 2011 г. № 91.

Решением исполнительного комитета Криничненского сельского Совета Белогорского района Автономной Республики Крым от 19 октября 2012 г. № 97/2 садовому домику, расположенному на земельном участке [REDACTED], гражданина Баштового Д.Б. присвоен почтовый адрес.

В материалах дела имеется технический паспорт на садовый (дачный) домик, расположенный по указанному адресу, составленный 14 сентября 2012 г. Крымским республиканским предприятием «Симферопольское межгородское бюро регистрации и технической инвентаризации». Указанный документ содержит такие разделы, как план и экспликация земельного участка

общей площадью 925 кв. м, план садового домика и экспликация помещений к плану, характеристика дома с описанием основных конструктивных элементов.

Указанные решения и технический паспорт выданы официальными органами Украины в пределах их компетенции.

В силу статьи 12 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, выданные государственными и иными официальными органами Украины, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя.

Согласно постановлению Совета министров Республики Крым от 11 августа 2014 г. № 264 при наличии хотя бы одного из документов, перечисленных в утвержденном этим постановлением перечне, ранее возникшее право на объект недвижимого имущества считается подтвержденным и подлежит государственной регистрации. При этом не требуется представления каких-либо дополнительных, в том числе иных перечисленных в Перечне, документов.

Из приведенных норм законодательства следует, что решение о вводе в эксплуатацию самовольно построенного объекта недвижимости, выданное государственным органом Украины до 16 марта 2014 г., является документом, подтверждающим наличие ранее возникшего права на такой объект и достаточным основанием для осуществления государственной регистрации права собственности на него.

Вывод судов о недостаточности такого решения для подтверждения ранее возникшего права Баштового Д.Б. на садовый домик и о необходимости представления дополнительных документов, предусмотренных пунктами 15 и 23 Перечня, – решения о передаче (предоставлении) земельного участка в собственность или пользование (за исключением аренды), решения суда о признании права собственности на объект недвижимого имущества, об установлении факта права собственности на объект недвижимого имущества – не основан на нормах действующего законодательства.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 23 августа 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2023 г. отменить.

Решение Белогорского районного/суда Республики Крым от 17 октября 2022 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи

