



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД24-68-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

18 декабря 2024 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Калининой Л.А. и Абакумовой И.Д.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Штанько Валентины Сергеевны на решение Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 29 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 марта 2024 г. по административному делу № 2-224/2023 по административному исковому заявлению Штанько В.С. об оспаривании решений Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю об отказе во внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Штанько В.С. обратилась в суд с административным исковым заявлением, в котором просила признать незаконными решения Управления Росреестра по Краснодарскому краю (Лазаревский отдел по г. Сочи) об отказе во внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и регистрации права собственности от 7 июня 2019 г. №23/19-117910 и от 28 февраля 2020 г. № 23/20-46765, возложить на административного ответчика обязанность осуществить по ее заявлению государственный кадастровый учет земельного участка № ■ площадью 600 кв. м согласно

проекту застройки [REDACTED] района г. Сочи без истребования у заявителя дополнительных документов, а также произвести государственную регистрацию права собственности на указанный земельный участок.

В обоснование заявленных требований ссылалась на то, что на основании решения профсоюзного комитета от 12 мая 1994 г. и в соответствии с проектом застройки приусадебные земельные участки под строительство индивидуальных жилых домов в п. [REDACTED] района г. Сочи приказом генерального директора ЗАО «Черноморец» от 10 сентября 1999 г. № 40-пр закреплены за очередниками - застройщиками по согласованному с органом местного самоуправления списку для последующего оформления правовой документации. Штанько В.С., выделен земельный участок № [REDACTED] площадью 600 кв. м по ул. [REDACTED] в п. [REDACTED] района г. Сочи.

В целях дальнейшего оформления земельного участка и прав на него по ее заказу была подготовлена справка градостроительной базы данных и дежурного плана города на территорию в районе предоставленного ей земельного участка; проектно-изыскательской мастерской «Сочипроект» проведены инженерно-геодезические изыскания; сформировано кадастровое дело земельного участка; земельный участок вынесен в натуру, границы его согласованы главным архитектором г. Сочи. В связи с этим считает незаконными отказы, в которых административный ответчик указал на отсутствие решения о предоставлении ей земельного участка на определенном виде права, изданного уполномоченным органом до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, и непоступление ответов от органов местного самоуправления о предоставлении таких документов.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 15 июня 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 8 декабря 2020 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 июля 2021 г. принятые по делу судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 26 мая 2022 г. административное исковое заявление оставлено без рассмотрения.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 29 ноября 2022 г. определение суда отменено, дело направлено в районный суд для рассмотрения по существу.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 29 марта 2023 г., оставленным без изменения апелляционным

определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2023 г., в удовлетворении требований Штанько В.С. отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 марта 2024 г. принятые по делу судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Штанько В.С. просит принятые по делу судебные акты отменить, как постановленные с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 августа 2024 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 27 ноября 2024 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.

Судебная коллегия, проверив правильность применения и толкования норм материального права, процессуального права всеми судебными инстанциями, находит обжалуемые судебные акты подлежащими отмене.

Как установлено судом и следует из материалов дела, постановлением главы администрации Лазаревского района г. Сочи от 23 сентября 1992 г. № 363/2 совхозу «Черноморец» дано разрешение на проектирование и строительство жилых домов для работников совхоза в п. [REDACTED] района г. Сочи с распределением земельных участков между очередниками с последующим утверждением списка застройщиков администрацией Лазаревского района г. Сочи.

Постановлением главы администрации г. Сочи от 24 сентября 1997 г. № 677 из землепользования ЗАО «Черноморец» с его согласия были изъяты земли, неиспользуемые в сельскохозяйственном производстве в п. [REDACTED] района г. Сочи, с зачислением в фонд перераспределения для индивидуального жилищного строительства в соответствии с муниципальной программой «Свой дом», утвержденной постановлением администрации г. Сочи от 23 августа 1996 г. № 600.

Согласно градостроительному заключению от 24 декабря 1999 г. № 186г-99 комитет архитектуры и градостроительства г. Сочи рекомендовал размещение кварталов индивидуальной жилищной застройки в п. [REDACTED]

Штанько В.С., являясь нуждающейся в улучшении жилищных условий, обратилась в орган местного самоуправления по вопросу предоставления ей

земельного участка для индивидуального жилищного строительства в п. [REDACTED]

Приказом генерального директора ЗАО «Черноморец» от 10 сентября 1999 г. № 40-пр согласно очередности на выделение земельных участков под индивидуальное жилищное строительство по ЗАО «Черноморец» на основании решения профсоюзного комитета от 12 мая 1994 г. и в соответствии с проектом застройки приусадебные земельные участки под строительство индивидуальных жилых домов в п. [REDACTED] закреплены за очередниками - застройщиками по согласованному списку для последующего оформления правовой документации. За Штанько В.С. закреплен земельный участок № [REDACTED], площадью 600 кв. м, согласно проекту застройки ул. [REDACTED] в п. [REDACTED] [REDACTED] района г. Сочи, что также подтверждается справкой ЗАО «Черноморец» от 11 ноября 2004 г. № 42.

Указанный список индивидуальных застройщиков утвержден главой администрации Лазаревского района г. Сочи.

Штанько В.С. обратилась в Управление Росреестра по Краснодарскому краю ([REDACTED] отдел по г. Сочи) с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка и внесении сведений в ЕГРН о ее праве собственности на этот участок.

Органом регистрации прав решениями от 7 июня 2019 г. № 23/19-117910 и от 28 февраля 2020 г. № 23/20-46765 отказано в постановке на государственный кадастровый учет земельного участка и внесении в ЕГРН записи о праве собственности Штанько В.С. на этот участок ввиду отсутствия решения о предоставлении земельного участка на определенном виде права, изданного уполномоченным органом до вступления в законную силу Земельного кодекса Российской Федерации, а также отсутствия ответа органа местного самоуправления на запрос о предоставлении земельного участка. Орган посчитал, что имеющихся документов недостаточно для включения сведений о земельном участке в Единый государственный реестр недвижимости.

Земельный участок № [REDACTED] предоставлен Штанько В.С. до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (до 25 октября 2001 г.) на основании постановления главы администрации Лазаревского района г. Сочи от 23 сентября 1992 г. № 363/2, постановления главы администрации г. Сочи от 24 сентября 1997 г. № 677, решения профсоюзного комитета от 12 мая 1994 г., приказа генерального директора ЗАО «Черноморец» от 10 сентября 1999 г. № 40-пр, а также списка № 1 индивидуальных застройщиков по пер. [REDACTED] ЗАО «Черноморец», утвержденного главой администрации Лазаревского района г. Сочи.

Отказывая в удовлетворении заявленного административного иска, суд сослался на отсутствие документа, устанавливающего или удостоверяющего право Штанько В.С. на земельный участок № [REDACTED], а также доказательств, свидетельствующих о том, что границы выделенного земельного участка определены в установленном законом порядке.

Выводы, изложенные в обжалуемых судебных актах, не соответствуют установленным по делу обстоятельствам.

В соответствии с пунктом 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее также - Вводный закон), действующим в редакции на момент вынесения оспариваемых решений, 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 такой 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 такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность. Государственная регистрация прав собственности на указанные в упомянутом пункте земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 49 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее также - Закон № 218-ФЗ). Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется (абзацы первый, второй и четвертый).

Согласно части 1 статьи 49 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного 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 названный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен данный земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется на основании следующих документов:

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;

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;

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);

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

Из материалов дела следует, что отвод совхозу «Черноморец» земельного массива, из которого впоследствии образован спорный земельный участок № [] осуществлен уполномоченным лицом. Земельные участки под строительство индивидуальных жилых домов закреплены за очередниками-застройщиками, в частности за Штанько В.С., до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации согласно списку, утвержденному главой администрации Лазаревского района г. Сочи, в соответствии с его компетенцией.

Список содержит данные об очередниках-застройщиках, в частности: их фамилии, имена и отчества, паспортные данные, место жительства, номера участков и номера очереди, а также площади распределенных земельных участков.

В целях внесения в ЕГРН сведений о земельном участке № [] площадью 600 кв. м по заказу Штанько В.С. было составлено кадастровое дело, которое содержит в том числе чертеж и описание границ участка, схему привязки межевых знаков.

В ЕГРН сведения о данном земельном участке отсутствуют, его государственный кадастровый учет не осуществлен.

Как пояснял в судебном заседании представитель административного истца, Штанько В.С. пользуется участком 25 лет.

Установленные обстоятельства позволяли суду сделать вывод о праве Штанько В.С. на государственную регистрацию права собственности на земельный участок и внесение в ЕГРН сведений о нем.

Административный ответчик в своих отказах и суды сослались на положения статьи 69 Закона № 218-ФЗ, устанавливающей особенности регистрации прав на объекты недвижимости, возникших до дня вступления в силу (с 31 января 1998 г.) Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не подлежащие применению к возникшим в 1999 г. правоотношениям. Между тем нормы статьи 49 того же закона, а также пункта 9.1 статьи 3 Вводного закона, подлежащие применению в данном деле, не приняты во внимание.

Кроме того, отсутствие в документе, устанавливающем или удостоверяющем право, сведений о местоположении границ (контура) объекта недвижимости не является основанием для принятия решения об отказе во внесении сведений о таком объекте недвижимости в ЕГРН. Представление в указанном случае межевого плана земельного участка не требуется. В дальнейшем уточнение местоположения границ земельных участков осуществляется в установленном законом порядке и сроком не ограничивается.

При таких обстоятельствах у органа регистрации прав отсутствовали основания для отказа во внесении сведений о спорном земельном участке в ЕГРН и государственной регистрации права собственности административного истца на этот участок, поскольку заявителем были представлены все необходимые документы, устанавливающие ее право на данный объект недвижимости.

Исходя из изложенного, обжалуемые судебные акты не могут рассматриваться законными и справедливыми, отвечающими принципам и задачам административного судопроизводства, обеспеченными соблюдением положений, предусмотренных законодательством об административном судопроизводстве, точным и соответствующим обстоятельствам дела правильным толкованием и применением норм материального права, регулирующих спорное правоотношение, в связи с чем, подлежат отмене.

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 Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 29 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 марта 2024 г., отменить.

Принять по делу новое решение, которым признать незаконными решения Управления Росреестра по Краснодарскому краю (Лазаревский отдел по г. Сочи) об отказе во внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и регистрации права собственности от 7 июня 2019 г. №23/19-117910 и от 28 февраля 2020 г. № 23/20-46765.

Возложить на Управление Росреестра по Краснодарскому краю (Лазаревский отдел по г. Сочи) обязанность повторно рассмотреть заявление Штанько В.С. о государственном кадастровом учете и регистрации права собственности на земельный участок № 36 площадью 600 кв. м.

Председательствующий

Судьи