



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 71-КАД25-3-К3

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

23 июля 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Николаевой О.В. и Абакумовой И.Д.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Андреева Анатолия Павловича на решение Светлогорского городского суда Калининградской области от 7 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда от 17 июля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 30 октября 2024 г. по делу № 2а-46/2024 по административному исковому заявлению Андреева А.П. к администрации муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области, Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области о признании незаконным постановления, о возложении обязанности сформировать земельный участок под многоквартирным домом в соответствии с планом бюро технической инвентаризации.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., объяснения третьего лица Смирновой Л.В., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Андреев А.П. обратился в суд с административным иском о признании незаконным постановления администрации муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области от 10 июля 2012 г. № 399 «Об отмене постановления администрации муниципального образования «Светлогорский район» от 18 января 2011 г. № 1 и утверждении схемы границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]», о возложении на административного ответчика обязанности сформировать земельный участок для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. [REDACTED] в соответствии с планом бюро технической инвентаризации и внесенными в него изменениями.

Решением Светлогорского городского суда Калининградской области от 7 февраля 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда от 17 июля 2024 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Кассационным определением Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 30 октября 2024 г. указанные судебные акты оставлены в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Андреев А.П. просит решение Светлогорского городского суда Калининградской области от 7 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда от 17 июля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 30 октября 2024 г. отменить.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 8 июля 2025 г. 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).

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что при рассмотрении данного

административного дела судом были допущены существенные нарушения норм материального права.

Судом установлено и следует из материалов дела, что Андреев А.П. является собственником квартиры [] в доме [] по ул. [] в г. [] Земельный участок, на котором расположен указанный дом, не сформирован. При этом в непосредственной близости от указанного жилого дома имеется хозяйственная постройка, принадлежащая истцу и находящаяся в его пользовании.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты Калининградской области многоквартирный жилой дом расположен в границах земельного участка с кадастровым номером [] декларированной площадью 28 612 кв. м, находящегося в собственности Российской Федерации.

Главой администрации Светлогорского района 10 июля 2012 г. издано постановление № 399 об утверждении схемы границ земельного участка с кадастровым номером [] площадью 1700 кв. м с видом разрешенного использования «размещение домов индивидуальной жилой застройки». В соответствии с утвержденной схемой предполагалось уточнение местоположения границ земельного участка, однако после уточнения границ участка используемая истцом хозяйственная постройка была включена в состав границ указанного земельного участка.

В 2021 г. Андреев А.П. уведомлен администрацией муниципального образования о необходимости освободить земельный участок от принадлежащей ему постройки, которая, по мнению органа местного самоуправления, является самовольной, а ее сохранение создает препятствия для использования участка по его назначению - для возведения домов индивидуальной жилой застройки.

Административный истец, обращаясь в суд, полагал, что оспариваемое постановление об утверждении схемы границ земельного участка является незаконным, поскольку земельный участок с кадастровым номером [] относится к территории, предназначенной для размещения и эксплуатации многоквартирного жилого дома, что, по мнению Андреева А.П., подтверждается технической документацией, в него вошли хозяйственные постройки жильцов дома, используемые для летнего отдыха.

Отказывая в удовлетворении административного искового заявления, суд, руководствуясь нормами Земельного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, правильно пришел к выводу о том, что оспариваемое постановление органа местного самоуправления издано уполномоченным лицом и соответствует действующему законодательству.

Судом учтено, что земельный участок под жилым домом на момент рассмотрения дела не сформирован, на государственном кадастровом учете не состоит, его границы на местности не определены. В то же время земельный участок с кадастровым номером [] по договорам

аренды администрацией Светлогорского района предоставлялся различным юридическим лицам. В настоящее время арендатором этого земельного участка является Смирнова Л.В. Названные договоры Андреевым А.П. не оспорены.

В рамках рассмотрения дела судом первой инстанции проведена судебная землеустроительная экспертиза, заключением которой подтверждено наличие возможности формирования земельного участка площадью 2210 кв. м под многоквартирным домом по указанному адресу с учетом исторически сложившихся границ, элементов благоустройства, существующей улично-дорожной сети в соответствии с нормативными требованиями, документацией по территориальному планированию и градостроительному зонированию территории муниципального образования, составлена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории. При этом пересечения границ предполагаемого отвода земельного участка под существующий многоквартирный жилой дом с границами земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] экспертом не установлено.

Доказательств того, что в границы земельного участка, уточненные оспариваемым постановлением от 10 июля 2012 г. № 399, частично вошла территория многоквартирного жилого дома, не представлено.

При таких обстоятельствах с выводом судебных инстанций о том, что постановлением администрации муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области от 10 июля 2012 г. № 399 права и законные интересы Андреева А.П. не нарушены, следует согласиться.

В указанной части обжалуемые судебные акты являются законными.

В то же время, отказывая в удовлетворении административных исковых требований Андреева А.П. о возложении на административных ответчиков обязанности сформировать земельный участок для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], судебные инстанции не учли положения статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме и относится к общему имуществу многоквартирного дома. Границы и размер земельного участка, где расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В силу положений частей 3 и 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса

Российской Федерации» в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, то любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 4 статьи 16 названного закона образование указанного в части 3 данной статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проект межевания территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

Как отмечено в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова», поскольку формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений, то органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания. Обращение любого собственника помещений в многоквартирном доме в органы государственной власти или в органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом, должно

рассматриваться как основание для формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета, что не отменяет необходимость формирования и проведения кадастрового учета земельных участков в разумный срок самими органами публичной власти, на которые возложена соответствующая функция.

Федеральный законодатель обусловил переход земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в его состав объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимостью формирования данного земельного участка по правилам земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, возложив его осуществление на органы государственной власти или органы местного самоуправления.

В кассационной жалобе Андреев А.П. ссылается на то, что он неоднократно безрезультатно обращался с заявлениями о формировании земельного участка под многоквартирным домом, в котором ему на праве собственности принадлежит жилое помещение, в администрацию муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области и Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области.

Из содержания письменного ответа руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области от 15 августа 2022 г. следует, что Андрееву А.П. было отказано в удовлетворении заявления о формировании земельного участка под многоквартирным домом только по мотиву отсутствия лимитов бюджетных обязательств. При этом административному истцу предложено самостоятельно подготовить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (т. 2, л. д. 101–102).

Отсутствие денежных средств у административного ответчика в данном случае не является основанием для неисполнения обязанности, возложенной на него федеральным законом.

Согласно пункту 2¹ статьи 11¹⁰ Земельного кодекса Российской Федерации подготовка схемы расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, обеспечивается органом государственной власти или органом местного самоуправления, указанными в статье 39² названного кодекса, или собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 3 указанной статьи подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39² Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с приведенным правовым регулированием обязанность

подготовки схемы расположения земельного участка под многоквартирным домом возложена на орган государственной власти или орган местного самоуправления. В свою очередь, предоставление в соответствующий орган указанной схемы для собственников помещений в многоквартирном доме при формировании земельного участка обязательным не является. При таком положении не допускается перекладывание расходов по формированию земельного участка на обратившихся по этому вопросу в орган граждан.

На основании изложенного нельзя согласиться с выводами судов нижестоящих инстанций о наличии оснований для отказа в удовлетворении требования о возложении обязанности по формированию земельного участка под многоквартирным домом, в связи с чем Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым отменить в указанной части обжалуемые судебные акты и в отмененной части направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Светлогорского городского суда Калининградской области от 7 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда от 17 июля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 30 октября 2024 г. отменить в части отказа в удовлетворении административного искового заявления Андреева Анатолия Павловича о возложении обязанности сформировать земельный участок под многоквартирным домом.

В указанной части направить дело на новое рассмотрение в Светлогорский городской суд Калининградской области.

В остальной части решение Светлогорского городского суда Калининградской области от 7 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда от 17 июля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 30 октября 2024 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи