



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 56-КАД22-8-К9

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

22 марта 2023 г.

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 Кускова Ивана Леонидовича на решение Советского районного суда г. Владивостока Приморского края от 25 февраля 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 6 апреля 2022 г. по административному делу № 2а-1107/2021 по административному исковому заявлению Кускова И.Л. к Управлению муниципальной собственности г. Владивостока о признании незаконным решения об отказе в согласовании схемы расположения земельного участка и предоставлении его в собственность без проведения торгов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителя Управления муниципальной собственности г. Владивостока Жембровской О.В., возражавшей относительно доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Кусков И.Л. обратился в суд с названным выше административным исковым заявлением, в обоснование указав, что, являясь собственником квартиры № 2 площадью 35,5 кв.м в одноэтажном жилом доме общей площадью 71 кв.м, расположенном по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], 3 декабря 2020 г. обратился в Управление муниципальной собственности г. Владивостока с заявлением о предварительном согласовании предоставления в собственность земельного

участка площадью 906 кв.м, на котором расположена принадлежащая ему квартира № 2, и об утверждении схемы расположения этого земельного участка.

По результатам рассмотрения данного заявления уполномоченным органом принято решение от 29 декабря 2020 г. № 22498/20у об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка со ссылкой на ответ, данный 18 сентября 2019 г. № 17385/20, в котором административный ответчик ссылается на положения законодательства, регулирующие процедуру формирования земельного участка под многоквартирным домом.

С указанным решением Управления административный истец не согласен, поскольку положения пункта 16 статьи 11¹⁰ Земельного кодекса Российской Федерации таких оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка не содержат, указывает на то, что обладает исключительным правом на приобретение земельного участка, как собственник жилого помещения (квартиры) в жилом доме, который не является многоквартирным.

Решением Советского районного суда г. Владивостока Приморского края от 25 февраля 2021 г. Кускову И.Л. в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Приморского краевого суда от 4 августа 2021 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение о частичном удовлетворении административного иска. Признано незаконным решение Управления муниципальной собственности г. Владивостока от 29 декабря 2020 г. № 22498/20у об отказе в согласовании схемы расположения земельного участка. На Управление возложена обязанность устранить допущенное нарушение прав путем повторного рассмотрения заявления Кускова И.Л. от 3 декабря 2020 г.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 6 апреля 2022 г. апелляционное определение отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной Кусковым И.Л. в Верховный Суд Российской Федерации, ставится вопрос о ее передаче для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции, об отмене судебных актов судов первой и кассационной инстанций, как незаконных, оставлении в силе апелляционного определения.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29 августа 2022 г. административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 10 февраля 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 административного иска, суд первой инстанции исходил из того, что квартира, принадлежащая административному истцу на праве собственности, расположена в многоквартирном доме, формирование земельного участка под которым предусмотрено статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Отменяя решение суда первой инстанции и частично удовлетворяя административный иск, суд апелляционной инстанции руководствовался положениями статей 16, 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным (пригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, напротив пришел к выводу о том, что жилой дом, квартира № 2 в котором принадлежит Кускову И.Л., не является многоквартирным, в связи с чем оспариваемое решение административного ответчика со ссылкой на статью 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» является незаконным.

Судебная коллегия Девятого кассационного суда с позицией апелляционного суда не согласилась, указав, что жилой дом состоит из двух квартир, содержит такие элементы общего имущества, как крыша, фундамент, несущие и ненесущие конструкции, следовательно, данный дом является многоквартирным. Кроме того, с учетом положений пункта 1 части 4 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещений в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Между тем судами первой и кассационной инстанций не учтено следующее.

Как предусмотрено пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент

возникновения спорных правоотношений), собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В силу части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Пункт 3.21 «ГОСТ Р 51929-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11 июня 2014 г. № 543-ст, определяет многоквартирный дом как законченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным

собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме (за исключением заблокированных зданий); в состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория (земельный участок).

Из приведенных положений законодательства в их совокупности следует, что одним из обязательных признаков многоквартирного дома является наличие общего имущества, помещений общего пользования и соответствующих инженерных коммуникаций.

Как установлено судом апелляционной инстанции и следует из материалов административного дела, квартира (назначение «жилое помещение»), принадлежащая Кускову И.Л., находится в одноэтажном двухквартирном деревянном жилом доме, 1955 года постройки, общей площадью 71 кв.м, фактически состоящем из двух частей, имеющих общую стену без проемов. Квартиры имеют обособленные выходы на придомовую территорию, каждый из собственников использует земельный участок под огорода в тех частях, на которых расположены их жилые помещения. Помещения общего пользования и общего имущества, а также общедомовые инженерные коммуникации в указанном жилом доме отсутствуют.

Таким образом, не имеется оснований полагать, что указанный жилой дом является многоквартирным.

Статьей 5 Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации дополнена пунктом 40, в силу которого, домом блокированной застройки признается жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) жилыми домами блокированной застройки признаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Исходя из положений данной нормы закона одним из признаков, характеризующих жилой дом блокированной застройки, является расположение каждого из его блоков на отдельном земельном участке, что предполагает образование земельного участка под каждым блоком с утверждением схемы его расположения. Вместе с тем, принимая решение об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка под жилым

помещением, принадлежащим Кускову И.Л., административный ответчик, с позицией которого согласились суды первой и кассационной инстанций, сослался на положения закона, регулирующие порядок образования земельного участка под многоквартирным домом.

Единый государственный реестр недвижимости и техническая документация не содержат сведений о том, что дом, в котором находится жилое помещение административного истца, является многоквартирным. Напротив, наименование дома указано как «здание (жилой дом)», расположенное, в свою очередь, в границах установленной Генеральным планом г. Владивостока функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами, не предусматривающей строительства многоквартирных домов.

В соответствии со статьей 16 упомянутого выше Федерального закона № 476-ФЗ блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу данного Федерального закона), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, со дня вступления в силу этого Федерального закона признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании (пункт 1).

Замена ранее выданных документов или внесение в них изменений, внесение изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении блока, указанного в части 1 указанной статьи, не требуются и осуществляются по желанию правообладателей объектов недвижимости. Полученные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона документы, которые удостоверяют право на указанный в части 1 настоящей статьи блок, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления (пункт 2).

С учетом изложенных положений действующего законодательства и установленных судом апелляционной инстанции обстоятельств заявитель кассационной жалобы правомерно указывает на наличие признаков, характеризующих жилой дом в качестве определенного пунктом 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации дома блокированной застройки.

На основании изложенного решение Советского районного суда г. Владивостока Приморского края от 25 февраля 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 6 апреля 2022 г. подлежат отмене с оставлением в силе апелляционного определения судебной коллегии по административным делам Приморского краевого суда от 4 августа 2021 г.

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 Советского районного суда г. Владивостока Приморского края от 25 февраля 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 6 апреля 2022 г. отменить, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Приморского краевого суда от 4 августа 2021 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи