



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 66-КАД23-6-К8

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

16 августа 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 кассационные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Молодежный» и администрации Ангарского городского округа на решение Ангарского городского суда Иркутской области от 29 октября 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Иркутского областного суда от 20 апреля 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 сентября 2022 г. по делу № 2а-3406/2021 по административному исковому заявлению Журавлевой Т.Г., Симоновой Н.И., Демьяновой Л.Е., Санаровой Н.Н., Прохиной Е.С., Романович Е.Н., Семейкиной Н.О., Музафарова Е.Г. о признании недействующим в части постановления администрации Ангарского городского округа от 9 апреля 2021 г. № 323-па «О внесении изменений в проект планировки с проектом межевания территории кварталов 85а, 84, 95 части квартала 71 микрорайона 29 г. Ангарска, утвержденный постановлением администрации г. Ангарска от 20 октября 2011 г. № 2046-г».

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., объяснения представителей администрации Ангарского городского округа по доверенности Токаревой Ж.В., ООО «Специализированный застройщик «Молодежный» по доверенности

Кравель Я.И., поддержавших доводы кассационных жалоб, административных истцов Романович Е.Н., Семейкину Н.О., Симонову Н.И., представителя административных истцов по доверенности Бутакова С.Г., возражавшего против удовлетворения кассационных жалоб, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

на основании договора аренды от 5 октября 2005 г. администрацией Ангарского муниципального образования (далее также – администрация) предоставлен ЗАО «Стройкомплекс» (застройщик) земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 34 236 кв. м, расположенный по адресу: г. Ангарск, 29 мкр., в 4.0 м к юго-востоку от жилого дома № 12, в аренду сроком на 20 лет для использования в целях строительства многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого дома № 20 со встроенно-пристроенными объектами социально-культурного и бытового назначения.

В период 2006 – 2011 годов на данном земельном участке возведены многоквартирные жилые дома № 20, 25, 26, 28, нежилое здание № 27, которые введены в эксплуатацию на основании соответствующих разрешений.

Постановлением администрации г. Ангарска от 20 октября 2011 г. № 2046-г утвержден проект планировки с проектом межевания территории кварталов 85а, 84, 95, части квартала 71, микрорайона 29 г. Ангарска. Пунктом 3 указанного проекта установлено, что границы ранее учтенных в государственном кадастре недвижимости земельных участков сохранены.

Оспариваемым постановлением администрации Ангарского городского округа от 9 апреля 2021 г. № 323-па (далее также – постановление от 9 апреля 2021 г. № 323-па) в указанный выше проект планировки с проектом межевания внесены изменения.

Согласно пункту 1.1. этого постановления пункт 3.1. раздела 3 «Межевание территории» изложен в новой редакции и содержит Перечень формируемых земельных участков; пунктом 1.2. постановления названный раздел 3 дополнен пунктом 3.2. «Границы формируемых земельных участков для эксплуатации и размещения объектов различного функционального назначения (система координат МСК 38), который 3.2. содержит ведомость координат поворотных точек границ земельного участка №10 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) площадью 8300 кв. м, ведомость координат поворотных точек границ земельного участка № 229 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) площадью 3568 кв. м, ведомость координат поворотных точек границ земельного участка № 242 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) площадью 630 кв. м, ведомость координат поворотных

точек границ земельного участка № 243 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) площадью 6456 кв. м, ведомость координат поворотных точек границ земельного участка № 244 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) площадью 5705 кв. м, ведомость координат поворотных точек границ земельного участка № 245 – коммунальное обслуживание площадью 110 кв. м, ведомость координат поворотных точек границ земельного участка № 246 – среднеэтажная жилая застройка площадью 9377 кв. м, ведомость координат поворотных точек границ земельного участка № 247 – коммунальное обслуживание площадью 89 кв. м. Пунктом 1.3. постановления указанный раздел 3 дополнен пунктом 3.4. «Чертеж межевания территории» (Приложение № 1 к оспариваемому постановлению).

Административные истцы, являющиеся собственниками жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах №№ 20, 26, 28 мкр. 29 г. Ангарска, для эксплуатации которых административным ответчиком путем принятия названного постановления образованы земельные участки и определены их границы, обратились в суд с административным иском с заявлением о признании недействующим с даты принятия подпунктов 1.1., 1.2., 1.3. пункта 1 постановления от 9 апреля 2021 г. № 323-па в части образования земельных участков 10, 229, 242, 243, 244, 245, 246, 247.

В обоснование заявленного требования административные истцы указали, что им на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], сформированный в 2005 г., на котором расположен жилой комплекс с элементами озеленения и благоустройства. В результате образования на основании оспариваемого нормативного правового акта новых земельных участков из состава указанного участка собственники помещений в многоквартирных домах № 20, 25, 26, 28 и нежилом здании № 27 лишаются возможности пользоваться значительной частью объектов и элементов единой инфраструктуры. Формирование земельных участков возможно только с согласия всех собственников многоквартирных домов.

Решением Ангарского городского суда Иркутской области от 29 октября 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Иркутского областного суда от 20 апреля 2022 г., административное исковое заявление удовлетворено.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 сентября 2022 г. судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, администрация Ангарского городского округа и ООО «Специализированный застройщик «Молодежный» (далее также –

ООО «СЗ «Молодежный»), являющийся правообладателем земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по договору от 25 мая 2021 г. о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды от 23 апреля 2021 г., просят отменить принятые по делу судебные акты в связи с нарушением судами норм материального и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 марта 2023 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 26 мая 2023 г. кассационные жалобы с делом переданы 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).

Проверив материалы дела, заслушав объяснения представителей администрации Ангарского городского округа, ООО «Специализированный застройщик «Молодежный», административных истцов и их представителя, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами первой, апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела допущены такого рода нарушения.

В соответствии с частью 4 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) образование 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.

При рассмотрении данного административного дела суды установили, что оспариваемое постановление принято полномочным органом – администрацией Ангарского городского округа, в установленной законом форме – в виде постановления, подписано в соответствии со статьей 38 Устава Ангарского городского округа исполняющим полномочия мэра Ангарского городского округа, опубликовано в установленном порядке.

По его проекту проведены экспозиция и общественные обсуждения. Информация о порядке и сроке проведении публичных обсуждений, заключение по результатам их проведения опубликованы на сайте администрации и в газете.

Оснований не согласиться с выводами судов в данной части не имеется, требования статей 5.1, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации при принятии оспариваемого постановления соблюдены.

Удовлетворяя заявленные требования, суды посчитали, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] перешел в общую долевую собственность собственников жилых помещений в многоквартирных домах 20, 25, 26, 28 с момента ввода их в эксплуатацию и приобретения в собственность первой квартиры, а образование из этого земельного участка восьми земельных участков без согласия административных истцов, как собственников исходного земельного участка, противоречит закону.

Суды также указали, что в оспариваемом постановлении в нарушение требований части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, устанавливающей обязательные требования к содержанию основной части проекта межевания, отсутствуют перечень и сведения о площадях образуемых земельных участков, сведения о возможных способах образования указанных земельных участков, включающих в свой состав территорию общего пользования (проезды), признали по данному основанию оспариваемый нормативный правовой акт недействующим.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что при принятии обжалуемых судебных актов суды неправильно применили нормы материального права.

Положениями частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе 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. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных названным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Данный механизм правового регулирования, предусматривающий единство права на помещение в многоквартирном доме и на долю в земельном участке под этим домом, направлен на обеспечение реализации основного принципа земельного законодательства о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, а также на защиту прав и законных интересов собственников зданий, сооружений.

В целях реализации указанных прав собственников помещений закон возлагает на органы государственной власти или органы местного самоуправления обязанность по образованию земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. № 12-П указано, что, поскольку формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений, 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.

Согласно положениям статьи 16 Вводного закона переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен этот дом, связывается с завершением процесса образования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета (части 2 и 5). При этом любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в орган государственной власти (орган местного самоуправления) с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (часть 3).

Право общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом, являющийся общим имуществом в многоквартирном доме, возникает в силу прямого указания закона у всех собственников помещений в таком многоквартирном доме в случае, если участок образован в установленном порядке на основании проекта межевания территории, поставлен на государственный кадастровый учет как земельный участок под многоквартирным домом (с соответствующим видом разрешенного использования, предусматривающим возможность эксплуатации многоквартирного дома).

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (пункт 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Законодательство Российской Федерации о градостроительной деятельности не запрещает на одном земельном участке строительство и, соответственно, ввод в эксплуатацию двух и более многоквартирных домов.

Как установлено судом и следует из материалов дела, исходный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 34236 кв. м, сформирован и поставлен на кадастровый учет 29 сентября 2005 г.

На основании постановления мэра Ангарского муниципального образования от 5 октября 2005 г. № 3439 и договора аренды, заключенного 5 октября 2005 г. между Администрацией и ЗАО «Стройкомплекс» на срок с 5 октября 2005 г. по 5 октября 2025 г., земельный участок предоставлен арендатору

под строительство многоэтажного жилого дома.

В рамках указанного договора, действующего в настоящее время, в границах этого земельного участка застройщиком было поэтапно возведено и введено в эксплуатацию несколько объектов недвижимого имущества – четыре многоквартирных дома и нежилое здание, которым присвоены отдельные номера 20, 25, 26, 27, 28.

В связи с этим в соответствии с требованиями статьи 16 Вводного закона у органа местного самоуправления возникла обязанность под каждым из этих многоквартирных домов образовать земельный участок.

При этом указанная норма закона не содержит требования о согласовании органом местного самоуправления образования такого участка с собственниками помещений в многоквартирных домах.

С учетом приведенных выше положений законодательства, а также разъяснений, изложенных в пунктах 66, 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», с момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме в долевую собственность собственников помещений в данном многоквартирном доме поступает земельный участок, образованный органом местного самоуправления в соответствии с требованиями статьи 16 Вводного закона в целях эксплуатации конкретного многоквартирного дома, а не предоставленный застройщику для строительства этого дома и других объектов недвижимого имущества.

Следовательно, у административных истцов не возникло право общей долевой собственности на исходный земельный участок с кадастровым номером 3 [REDACTED].

Довод административных истцов о расположении на исходном земельном участке трансформаторных подстанций, предназначенных для обслуживания нескольких жилых домов и нежилого помещения, не является основанием для признания оспариваемого постановления незаконным, поскольку в материалах дела не имеется доказательств того, что данное имущество является общим.

Таким образом, образование земельных участков под каждым отдельным объектом недвижимого имущества осуществлено административным ответчиком в соответствии с требованиями статьи 16 Вводного закона.

Образование земельного участка под каждым многоквартирным домом не препятствует жителям этих домов пользоваться объектами единой инфраструктуры и благоустройства.

Суды необоснованно пришли к выводам о том, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] перешел в общую долевую

собственность собственников жилых помещений в многоквартирных домах 20, 25, 26, 28, а образование из этого земельного участка восьми земельных участков без согласия административных истцов, как собственников исходного земельного участка, противоречит закону.

Допущенные судами существенные нарушения норм материального права повлияли на исход административного дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов заявителей, в связи с чем Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым обжалуемые судебные акты отменить и, не передавая административное дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, принять новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

решение Ангарского городского суда Иркутской области от 29 октября 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Иркутского областного суда от 20 апреля 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 сентября 2022 г. отменить.

Принять по делу новое решение, которым в удовлетворении административного искового заявления Журавлевой Т.Г., Симоновой Н.И., Демьяновой Л.Е., Санаровой Н.Н., Прохиной Е.С., Романович Е.Н., Семейкиной Н.О., Музафарова Е.Г. отказать.

Председательствующий

Судьи