



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 89-КАД20-1-К7

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

27 мая 2020 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д., Нефедова О.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Араповой Л.А. на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Тюменского областного суда от 5 августа 2019 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2019 г. по административному делу № 2а-3476/2019 по административному исковому заявлению Араповой Л.А. о признании незаконным решения департамента имущественных отношений Тюменской области от 12 декабря 2017 г. № 171212014/10-2 об отказе в формировании земельного участка под многоквартирным домом с придомовой территорией по фактическому землепользованию площадью 2632 кв. м.

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

установила:

Арапова Л.А., являющаяся собственником 1/2 доли квартиры № [] в многоквартирном жилом доме [] по ул. [] г. [] (до изменения адреса: г. []), обратилась в департамент имущественных отношений Тюменской области (далее – Департамент) с

заявлением о формировании земельного участка под многоквартирным жилым домом с придомовой территорией по фактическому землепользованию площадью 2 632 кв. м.

Департамент в письме от 12 декабря 2017 г. № 171212014/10-2 (далее – отказ департамента) сообщил административному истцу о невозможности утверждения схемы расположения земельного участка, мотивируя отказ тем, что формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом производится на основании разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта межевания территории. Поскольку Араповой Л.А. не представлены реквизиты такого проекта межевания, осуществить формирование испрашиваемого земельного участка не представляется возможным. Кроме того, распоряжением Департамента от 22 декабря 2009 г. № 1327-пг утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории под названным многоквартирным жилым домом площадью 400 кв. м, при этом границы данного земельного участка сформированы из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании ГАЗУ ТО «Детский противотуберкулезный санаторий «Верхний Бор», который в Департамент представил согласие на формирование земельного участка площадью 400 кв. м.

Арапова Л.А. обратилась в суд с административным иском заявлением о признании незаконным отказа департамента.

Решением Центрального районного суда г. Тюмени от 27 февраля 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Тюменского областного суда от 23 мая 2018 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Кассационным определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 20 февраля 2019 г. решение Центрального районного суда г. Тюмени от 27 февраля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Тюменского областного суда от 23 мая 2018 г. отменены, административное дело передано на новое рассмотрение в Центральный районный суд г. Тюмени.

При новом рассмотрении дела решением Центрального районного суда г. Тюмени от 22 апреля 2019 г. административное исковое заявление Араповой Л.А. удовлетворено. Признано незаконным решение Департамента об отказе в формировании земельного участка под многоквартирным домом с придомовой территорией по фактическому землепользованию площадью 2632 кв. м, на административного ответчика возложена обязанность устранить допущенные нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца.

Апелляционным определением судебной коллегии по

административным делам Тюменского областного суда от 5 августа 2019 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2019 г., решение Центрального районного суда г. Тюмени 3 от 22 апреля 2019 г. отменено и принято новое решение об отказе в удовлетворении административного искового заявления.

Отменяя решение Центрального районного суда г. Тюмени от 22 апреля 2019 г. и отклоняя заявленное Араповой Л.А. требование, суды апелляционной и кассационной инстанций, согласившись с доводами административного истца о незаконности решения об отказе в формировании земельного участка по основанию непредставления проекта межевания территории, сделали вывод о том, что сам по себе отказ департамента, тем не менее, является законным, поскольку для указанного многоквартирного дома распоряжением Департамента от 22 декабря 2009 г. № 1327-пг уже утверждена схема расположения земельного участка площадью 400 кв. м, срок действия которой не истек.

В кассационной жалобе, поступившей в Верховный Суд Российской Федерации, Арапова Л.А., полагая, что при рассмотрении дела судами апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм материального права, просит отменить указанные судебные акты, оставив решение Центрального районного суда г. Тюмени от 22 апреля 2019 г. без изменения.

По мнению административного истца, суды апелляционной и кассационной инстанций не проверили довод административного истца о том, что земельный участок площадью 400 кв. м не обеспечивает эксплуатацию и обслуживание многоквартирного жилого дома и не учитывает иные объекты, находящиеся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 7 апреля 2020 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

В соответствии с частью 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства 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.

Нарушения такого характера допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Из материалов административного дела и обжалуемых судебных актов следует, что, по мнению судов апелляционной и кассационной инстанций, оспариваемый отказ Департамента не может быть признан законным и обоснованным по мотиву непредставления проекта межевания и его отсутствия как такового.

Судебная коллегия с данными выводами соглашается, поскольку суды апелляционной и кассационной инстанции, приняв во внимание указания Судебной коллегии, приведенные в кассационном определении от 20 февраля 2019 г., проанализировали нормы действующего жилищного и градостроительного законодательства, разъяснения, изложенные в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. № 12-П и пунктах 66-67 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 22, и сделали правомерный вывод о том, что обязанность сформировать земельный участок под многоквартирным жилым домом возложена на административного ответчика, а отсутствие утвержденного проекта межевания не является основанием для отказа гражданам в реализации их права на формирование земельного участка в указанных целях.

Вместе с тем, отказывая в удовлетворении заявленного требования, суды апелляционной и кассационной инстанций сочли, что границы земельного участка под многоквартирным жилым домом уже сформированы на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории площадью 400 кв. м, утвержденной распоряжением Департамента от 22 декабря 2009 г. № 1327-пг. По мнению судов апелляционной и кассационной инстанций, данная схема является действующей, ее срок административным ответчиком ранее не определен и поэтому по настоящее время не истек, а изменения, внесенные Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ, относительно двухгодичного срока действия схемы расположения земельного участка – вступили в силу с 1 марта 2015 г., то есть после утверждения схемы в 2009 году.

Судебная коллегия с указанным выводом судов апелляционной и кассационной инстанций не соглашается по следующим основаниям.

Особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами (часть 13 статьи 39 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – ЗК РФ)).

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

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.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. № 12-П, в отличие от порядка приобретения гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, который установлен ЗК РФ, – для бесплатного перехода земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимо и достаточно осуществления органами государственной власти или органами местного самоуправления формирования данного земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и проведения его государственного кадастрового учета, при том что ни специального решения органов публичной власти о предоставлении земельного участка, ни государственной регистрации права общей долевой собственности на данный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не требуется.

Согласно части 1 статьи 11¹⁰ ЗК РФ схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – схема расположения земельного участка) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территорий, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации,

адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства (часть 2 статьи 11¹⁰ ЗК РФ).

Исходя из положений главы V¹ ЗК РФ утверждение схемы расположения земельного участка является одним из этапов процедуры предоставления земельного участка.

Одним из общих требований к образуемым земельным участкам в соответствии с пунктом 1 статьи 11⁹ ЗК РФ является определение градостроительными регламентами предельных (максимальных и минимальных) размеры земельных участков (в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются данные градостроительные регламенты).

Правила землепользования и застройки города Тюмени, утвержденные решением Тюменской городской Думы от 30 октября 2008 г. № 154 в актуальной редакции, в статье 18 устанавливают градостроительный регламент для зоны застройки малоэтажными жилыми домами, который содержит в том числе предельные размеры земельных участков для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м.

Поскольку в отношении земельного участка площадью 400 кв. м государственный кадастровый учет не проведен, а схема расположения земельного участка, утвержденная распоряжением Департамента от 22 декабря 2009 г. № 1327-пг, утратила свою актуальность, то ссылка административного ответчика на указанное распоряжение является необоснованной.

С учетом изложенного, исполняя решение суда первой инстанции, административному ответчику необходимо проверить обоснованность требования Араповой Л.А. о формировании земельного участка испрашиваемой площадью 2 632 кв. м.

В связи с допущенными судами апелляционной и кассационной инстанций существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход административного дела, обжалуемые судебные акты нельзя признать законными, они подлежат отмене, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

На основании 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 Тюменского областного суда от 5 августа 2019 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда

общей юрисдикции от 7 ноября 2019 г. отменить, решение Центрального районного суда г. Тюмени от 22 апреля 2019 г. – оставить в силе.

Председательствующий

Судьи