ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 20 февраля 2019 г. N 14-КГ18-54

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Абакумовой И.Д. и Нефедова О.Н.

при секретаре Дарькине А.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на решение Рамонского районного суда от 20 декабря 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 24 апреля 2018 г. по административному исковому заявлению Пывиной Ольги Васильевны, Зубаировой Зои Анатольевны и Лариной Марины Анатольевны о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области от 9 октября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области по доверенности Захаровой С.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Пывина О.В., Зубаирова З.А. и Ларина М.А. обратились в суд с административным исковым заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (далее - Управление, орган регистрации прав) от 9 октября 2017 г., которым им отказано в государственном кадастровом учете и государственной регистрации права общей долевой собственности на квартиру N <...>, находящуюся по адресу: <...>, и возложении обязанности на Управление осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права общей долевой собственности по 1/3 доли в указанной квартире за каждым из административных истцов.

Решением Рамонского районного суда Воронежской области от 20 декабря 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 24 апреля 2018 г., административное исковое заявление удовлетворено частично. Оспариваемое решение Управления признано незаконным, на административного ответчика возложена обязанность повторно рассмотреть поданные Пывиной О.В., Зубаировой З.А. и Лариной М.А. заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права общей долевой собственности в равных долях на указанную квартиру.

Определением судьи Воронежского областного суда от 18 июля 2018 г. Управлению отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе Управление ставит вопрос о передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 октября 2018 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 27 декабря 2018 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 жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы кассационной жалобы и дополнения к ней, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующим выводам.

В соответствии со статьей 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также - КАС РФ) 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 полагает, что такие нарушения допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Как усматривается из оспариваемых судебных актов и материалов истребованного дела, определением Рамонского районного суда Воронежской области от 22 марта 2017 г. утверждено мировое

соглашение, согласно которому произведен раздел жилого дома N <...>, находящегося по адресу: <...> с выделом в собственность Ильиной Н.А. соответствующей ее доли части дома, состоящей из ряда помещений, в том числе квартиры N <...>. В общую долевую собственность Пывиной О.В., Зубаировой З.А. и Лариной М.А. выделена соответствующая их доли часть дома, состоящая из ряда помещений, в том числе квартиры N <...>. Прекращена общая долевая собственность указанных лиц на жилой дом N <...>. За Ильиной Н.А. признано право собственности на квартиру N <...>, расположенную по адресу: <...>, за Пывиной О.В., Зубаировой З.А. и Лариной М.А. - право общей долевой собственности в размере по 1/3 доли за каждой на квартиру N <...>, находящуюся по тому же адресу.

Административные истцы обратились в Управление с заявлениями о постановке на кадастровый учет квартиры N <...> и регистрации права общей долевой собственности на нее по 1/3 за каждой из них. Технический план помещения, представленный Пывиной О.В., Зубаировой З.А. и Лариной М.А. в Управление, также составлен в отношении жилого помещения - квартиры.

Решением государственного регистратора от 6 июля 2017 г. осуществление государственного кадастрового учета и регистрации прав приостановлено на основании пунктов 5 и 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) в том числе по причине того, что действующим законодательством не предусмотрена постановка на кадастровый учет квартир в жилых домах, а также ввиду противоречия представленного технического плана требованиям приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 декабря 2015 г. N 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" (далее - Приказ N 953).

В связи с тем, что основания для приостановления государственного кадастрового учета и регистрации прав в установленный срок заявителями не устранены, решением Управления от 9 октября 2017 г. N 36-0-1-87/3001/2017-222 отказано в государственном кадастровом учете и регистрации прав общей долевой собственности Пывиной О.В., Зубаировой З.А. и Лариной М.А. на указанную квартиру.

Суд первой инстанции, руководствуясь пунктом 2 статьи 8.1, статьей 219Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), частью 2 статьи 15 и частью 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), частями 3, 7 статьи

1, частями 1 - 4 статьи 14, частью 1 статьи 15, частями 1 и 13 статьи 24, пунктами 5 и 7 части 1, частью 2 статьи 26, статьей 27, частями 1 и 7 статьи 41 Закона N 218-ФЗ и Приказом N 953, пришел к выводам, что в силу указанного выше определения Рамонского районного суда Воронежской области образованы два новых объекта - квартиры, которые представляют собой изолированные части жилого дома с отдельными входами и коммуникациями и имеют характеристики, позволяющие определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуальной вещи. Вследствие этого спорный жилой дом, по мнению суда первой инстанции, должен был быть снят с кадастрового учета, а на кадастровый учет должны быть поставлены образованные в результате его раздела квартиры, а также сам дом как жилой дом блокированной застройки либо малоэтажный многоквартирный жилой дом исходя из представленных на него документов.

Также суд пришел к выводам, что форма технического плана квартиры N 2, представленного административными истцами, соответствует требованиям Приказа N 953, в решении о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав не указано, в чем именно выражается несоответствие представленного технического плана названному приказу, следовательно, оспариваемый отказ Управления является незаконным.

Судебная коллегия по административным делам Воронежского областного суда согласилась с указанными выводами суда первой инстанции, между тем судами не учтено следующее.

Согласно пунктам 1 и 3 части 9 статьи 226 КАС РФ, если иное не предусмотрено названным кодексом, при рассмотрении административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, суд выясняет, нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца, соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих в том числе основания для принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия), если такие основания предусмотрены нормативными правовыми актами, а также соответствует ли содержание оспариваемого решения, совершенного оспариваемого действия (бездействия) нормативным правовым актам, регулирующим спорные отношения.

В силу положений частей 3 и 7 статьи 1 Закона N 218-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение

в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных названным федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

Как следует из пунктов 2 и 3 части 3 статьи 14 Закона N 218-ФЗ, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно по общим правилам в связи с образованием объекта недвижимости и прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН.

Согласно частям 1 и 2 статьи 14 Закона N 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления и необходимых документов, в частности вступивших в законную силу судебных актов, а также технического плана или акта обследования, подготовленных в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения в частности, о здании, сооружении, помещении, необходимые для государственного кадастрового учета такого сооружения либо новые, необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера (часть 1 статьи 24 Закона N 218-ФЗ). В техническом плане указываются в том числе новые, необходимые для внесения в ЕГРН сведения о сооружении, которому присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости (пункт 3 части 2 статьи 24Закона N 218-ФЗ).

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливаются по основаниям, перечисленным в части 1 статьи 26Закона N 218-ФЗ. Если причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, названные в статье 26 указанного федерального закона, в течение срока приостановления не устранены, то

в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав (статья 27 Закона N 218-ФЗ).

В данном случае основанием для отказа в государственной регистрации послужили положения пунктов 5 и 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, а именно: не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав; форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Признавая данное решение незаконным, суды не учли, что согласно части 1 статьи 16 ЖК РФ жилой дом, равно как и квартира, относится к жилым помещениям. При этом, как следует из части 3 статьи 16 ЖК РФ, пунктов 5 и 6постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом", квартиры представляют собой помещения с определенными характеристиками, находящиеся в многоквартирном доме. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. В свою очередь, квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (часть 3 статьи 16 ЖК РФ).

Под домами блокированной застройки понимаются 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 (часть 2 статьи 49 ГрК РФ).

Как следует из указанных норм, жилой дом, дом блокированной застройки и многоквартирный дом обладают различными характеристиками, при этом квартирой признается только помещение, находящееся в многоквартирном доме.

Пунктом 2 части 8 статьи 41 Закона N 218-ФЗ предусмотрено, что основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости соответственно являются соглашение о разделе объекта недвижимости - при разделе объекта недвижимости, находящегося в общей собственности нескольких лиц, а если право на такой объект недвижимости не зарегистрировано в ЕГРН, то правоустанавливающий документ на исходный или измененный объект недвижимости.

Между тем прекращение права общей долевой собственности на жилой дом в связи с его разделом и выделом доли в порядке статьи 252 ГК РФ в судебном порядке само по себе не свидетельствует об изменении технических характеристик такого объекта недвижимого имущества, приведшем к прекращению существования жилого дома и созданию нового объекта кадастрового учета дома блокированной застройки либо многоквартирного дома.

Из материалов дела усматривается, что технический план на соответствующий вновь созданный объект недвижимости административными истцами в орган регистрации прав не представлялся, а технический план на квартиру N 2 составлен в отношении помещения, находящегося в жилом доме, при том что часть 7 статьи 41 Закона N 218-ФЗ запрещает осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении (предусмотренном Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан").

С учетом изложенных обстоятельств Судебная коллегия полагает, что выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что у органа регистрации прав не имелось законных оснований для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и регистрации прав на помещение (квартиру), образованное в жилом доме, не соответствуют изложенным выше нормам материального права, в связи с чем обжалуемые судебные акты являются незаконными и подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 328 и 329 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Рамонского районного суда Воронежской области от 20 декабря 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по

административным делам Воронежского областного суда от 24 апреля 2018 г. отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Рамонский районный суд Воронежской области в ином составе судей.