

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-КГ16-10570

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 января 2017 г.

Резолютивная часть определения объявлена 17.01.2017.

Полный текст определения изготовлен 24.01.2017.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Киселевой О.В. и Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № А40-78400/2015 по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Териберский берег» (Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 28.10.2015 (судья Рыбин Д.С.), постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2016 (судьи Поташова Ж.В., Маркова Т.Т., Кольцова Н.Н.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.05.2016 (Агапов М.Р., Ананьина Е.А., Долгашева В.А.)

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Териберский Берег» (далее – Общество) о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Управление Росреестра) об отказе в государственной регистрации права собственности Общества на земельный участок, и об обязанности Управления Росреестра осуществить государственную регистрацию права собственности Общества на земельный участок.

В судебном заседании приняли участие представитель Общества Колпаков С.В. (доверенность от 30.07.2014) и представитель Управления Росреестра Крылова Г.Г. (доверенность от 29.12.2016).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителя Общества, поддержавшего доводы жалобы, и представителя Управления Росреестра, возражавшего против

удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**УСТАНОВИЛА:**

Общество обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным решения Управления Росреестра, оформленного сообщением от 07.04.2015 № 17/094/2014-706, об отказе в государственной регистрации права собственности Общества на земельный участок с кадастровым номером 50:61:0010118:15, расположенный по адресу: Москва, городской округ Щербинка, ул. 40 лет Октября, д. 11, и об обязанности Управления Росреестра осуществить государственную регистрацию права собственности Общества на указанный земельный участок.

Арбитражный суд города Москвы решением от 28.10.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2016 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 16.05.2016, отказал в удовлетворении заявления Общества.

Общество, ссылаясь на существенное нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, его прав и законных интересов, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре принятых по делу судебных актов в кассационном порядке.

Дело 09.09.2016 истребовано из Арбитражного суда города Москвы. Определением от 14.12.2016 судьи Верховного суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Общества вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что жалобу Общества следует удовлетворить и отменить решение от 28.10.2015, постановление апелляционного суда от 03.02.2016 и постановление окружного суда от 16.05.2016 по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Общество в период с 19.06.2008 по 10.09.2014 выкупило и стало собственником восьми квартир, находящихся в восьмиквартирном жилом доме с кадастровым номером 50:61:0010121:145, расположенном по адресу: Москва, городской округ Щербинка, ул. 40 лет Октября, д. 11.

После разрушения названного дома Общество 02.12.2014 обратилось в Управление Росреестра с заявлением о регистрации его права собственности на

сформированный под указанным домом земельный участок площадью 1700 кв.м с кадастровым номером 50:61:0010118:15.

К заявлению о регистрации Общество приложило правоустанавливающие документы на все приобретенные квартиры и составленный кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в целях снятия с кадастрового учета многоквартирного дома акт обследования от 21.11.2014, подтверждающий отсутствие на земельном участке с кадастровым номером 50:61:0010118:15 указанного дома.

Управление Росреестра 07.04.2015 отказало Обществу в государственной регистрации права собственности на названный земельный участок, сославшись на абзац 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) в редакции, действовавшей до 01.01.2017, мотивировав свой отказ отсутствием правовых оснований для регистрации частной (индивидуальной) собственности на общее имущество в многоквартирном доме за одним лицом – Обществом и выявлением по результатам правовой экспертизы представленных на регистрацию документов противоречий между заявленными и уже зарегистрированными правами.

Общество, считая, что решение об отказе в государственной регистрации является незаконным и нарушает его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями. В обоснование заявления Общество сослалось на следующее: спорный земельный участок, сформированный под многоквартирным домом, в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ) перешел в общую долевую собственность собственников жилых помещений в доме; в связи с приобретением в период с 2008 по 2014 годы по договорам купли-продажи всех помещений (квартир) в собственность Общество приобрело все доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, а следовательно, стало его единственным владельцем и собственником.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статью 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), действовавшую до 01.03.2016, статьи 235, 244 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), часть 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), статью 20 Закона № 122-ФЗ, разъяснения, приведенные в пункте 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее – постановление Пленума № 64), пришли к выводу об отсутствии у Управления Росреестра оснований для государственной регистрации права собственности Общества на спорный земельный участок.

Суды исходили из следующего: Общество, став собственником всех помещений в здании, не избрало правовой режим многоквартирного дома как единого объекта и не обратилось с заявлением к органу, осуществляющему

государственную регистрацию прав, для регистрации права на указанный дом, поэтому его право собственности на здание в целом и, как следствие, на сформированный под этим зданием участок, не возникло; ввиду разрушения дома право собственности Общества на расположенные в доме квартиры также как и его право на земельный участок, на котором был расположен разрушенный дом, в силу пункта 1 статьи 235 ГК РФ прекратилось и отсутствует.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает приведенные выводы судов ошибочными, сделанными с неправильным применением и толкованием норм материального права.

В соответствии со статьей 289 ГК РФ и статьей 36 ЖК РФ 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.

Частью 5 статьи 16 Закона № 189-ФЗ в редакции до 01.01.2017 предусмотрено, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно новой редакции названной нормы земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме со дня проведения государственного кадастрового учета участка, на котором расположен такой дом и иные входящие в состав дома объекты недвижимого имущества.

В пункте 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено следующее: если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие данного Кодекса (часть 2 статьи 16 Закона № 189-ФЗ); если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу

закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Закона № 189-ФЗ); в силу частей 2 и 5 статьи 16 Закона № 189-ФЗ земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно; каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Согласно действовавшему до 01.01.2017 пункту 2 статьи 23 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Аналогичная норма закреплена в пункте 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу 01.01.2017.

Пунктом 2 статьи 8.1 ГК РФ предусмотрено, что права на имущество, подлежащие регистрации (в том числе право собственности на недвижимое имущество), возникают, изменяются, прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Так, положениями статьи 36 ЖК РФ и частей 2 и 5 статьи 16 Закона 189-ФЗ установлены момент возникновения права общей долевой собственности у собственников жилых и нежилых помещений на общее имущество многоквартирного жилого дома, в том числе на земельный участок, сформированный под таким домом, а также момент перехода доли в праве в общее имущество именно – с даты государственной регистрации права собственности на квартиру.

Таким образом, покупатель квартиры с момента государственной регистрации права собственности на данный объект приобретает в силу закона и право на долю в общей долевой собственности на сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен данный дом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 244 ГК РФ право общей долевой собственности возникает на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц.

По смыслу разъяснений, содержащихся в пункте 8 Постановления Пленума ВАС РФ № 64, в случае если одно лицо приобретает право собственности на все помещения в здании, то оно в силу закона также становится обладателем всех долей в праве собственности на земельный участок под зданием. Из положений статьи 244 ГК РФ следует, что при указанных обстоятельствах существование долевой собственности на имущество более невозможно и она с учетом положений пунктов 2 и 4 статьи 8.1 ГК РФ должна рассматриваться как индивидуальная собственность лица на недвижимую вещь. В этом случае, как указано в пункте 4 статьи 8.1 ГК РФ, запись об изменении этого права вносится в государственный реестр по заявлению лица, для которого наступают такие правовые последствия, то есть,

в том числе, и лица, которое в силу приобретения всех долей в праве собственности на недвижимое имущество, является единоличным собственником вещи.

В силу изложенных норм права при приобретении одним лицом всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а следовательно, всех долей в праве общей долевой собственности на общее имущество, такое лицо с момента государственной регистрации права на последнюю квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме становится собственником всего земельного участка.

Вывод судов о том, что для приобретения права на земельный участок лицо, ставшее собственником всех помещений в здании (многоквартирном доме), должно преобразовать все помещения и общее имущество в единый объект, не основан на положениях законодательства, которым не предусмотрена также и возможность государственной регистрации права собственности на такой объект как многоквартирный дом. В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце 3 пункта 8 постановления Пленума № 64, указанные действия являются правом, а не обязанностью лица. К тому же на момент обращения Общества в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации спорный многоквартирный дом был уничтожен, что подтверждается актом обследования, и избрание правового режима здания как единого объекта в целях последующей регистрации стало невозможным.

Основания прекращения права собственности на земельный участок приведены в статье 44 ЗК РФ.

Такого основания для прекращения права собственности на земельный участок как гибель (уничтожение) здания, расположенного на земельном участке, названная норма не содержит.

Многоквартирный дом и земельный участок, на котором этот дом расположен, - это разные объекты и гибель (уничтожение) дома не ведет к прекращению права частной собственности на земельный участок, возникшей до сноса (уничтожения) дома.

Так, согласно части 6 статьи 36 ЖК РФ в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

В том случае, если спорный земельный участок был сформирован под указанным многоквартирным домом, поставлен на кадастровый учет и по правилам статьи 16 Закона № 189-ФЗ перешел в общую долевую собственность

собственников помещений в этом доме, то после сноса данного дома Общество, за которым было зарегистрировано право собственности на все расположенные в этом доме квартиры, а следовательно, и на все доли (8/8) в праве общей долевой собственности на общее имущество, в силу части 6 статьи 36 ЖК РФ сохранило (не утратило) право собственности на земельный участок под домом.

Иное бы означало незаконное изъятие имущества (земельного участка) из собственности Общества.

С учетом приведенных норм права является несостоятельным довод представителя Управления Росрестра, озвученный в судебном заседании судебной коллегии о том, что в связи с приобретением всех квартир в многоквартирном доме одним лицом и утраты правового режима общей долевой собственности, такое лицо могло претендовать на приобретение в собственность земельного участка под домом через обращение к публичному собственнику в порядке ранее действовавшей статьи 36 ЗК РФ. Публичный собственник не может распоряжаться земельным участком, перешедшим в частную собственность в силу статьи 16 Закона № 189-ФЗ.

Таким образом, основания, по которым суды посчитали, что у Общества отсутствует (прекратилось) право частной собственности на спорный земельный участок и такое право не может быть зарегистрировано за заявителем, не соответствуют приведенным нормам материального права.

Вместе с тем в материалы дела не представлен кадастровый паспорт спорного земельного участка и суды не исследовали вопросы о том, когда был сформирован и поставлен на кадастровый учет земельный участок, в отношении которого Общество просит зарегистрировать его право собственности, в том числе был ли он сформирован под ранее существовавшим многоквартирным домом с учетом территории, необходимой для его обслуживания и эксплуатации, а также в чем заключаются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами, на которые сослалось Управление Росрестра в оспариваемом отказе.

Согласно пояснениям представителя Общества в судебном заседании заявитель на спорном участке ведет строительство нового многоквартирного дома с привлечением в порядке Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) денежных средств граждан - участников долевого строительства и на основании договоров долевого участия и в силу названного Закона зарегистрировано обременение участка в виде ипотеки.

Следует отметить, что само по себе наличие такого обременения не может являться препятствием для государственной регистрации права собственности Общества на земельный участок, входивший в состав общего имущества собственников помещений (квартир), выкупленных им в многоквартирном доме, в случае, если сведения о таком участке на момент рассмотрения спора имеются в государственном реестре прав на недвижимость.

При этом после передачи Обществом (застройщиком) квартир во вновь построенном многоквартирном доме в силу статьи 552 ГК РФ, статьи 35 ЗК РФ, статьи 16 Закона № 214-ФЗ при государственной регистрации первого права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства - помещения (квартиры) в таком многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, принадлежащем застройщику, к участнику долевого строительства переходит доля в праве собственности на земельный участок.

Поскольку решение от 28.10.2015, постановление от 03.02.2016 и постановление от 16.05.2016 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, указанные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; установить, в чем заключаются противоречия представленных на регистрацию документов между заявленными и уже зарегистрированными правами; выяснить был ли сформирован в установленном порядке земельный участок под уничтоженным многоквартирным домом; имеются ли на момент рассмотрения спора сведения об этом участке в государственном реестре прав; на основании установленных обстоятельств принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 28.10.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2016 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.05.2016 по делу № А40-78400/2015 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

О.В. Киселева

Г.Г. Попова