

## Девятый арбитражный апелляционный суд

# Споры о приобретении прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения и сооружения

**Сергей Николаевич ТРУХИН**, заместитель председателя Девятого арбитражного апелляционного суда

**Ольга Алексеевна ИГНАТЬЕВА**, начальник отдела анализа, обобщения судебной практики, законодательства и статистики Девятого арбитражного апелляционного суда

**Мария Андреевна ТРИФОНОВА**, заместитель начальника отдела анализа, обобщения судебной практики, законодательства и статистики Девятого арбитражного апелляционного суда

Споры, связанные с применением земельного законодательства, традиционно считаются одной из наиболее сложных категорий дел в арбитражных судах. Связано это прежде всего с неразрывной связью земельного участка и прочно связанных с ним объектов, которые следуют судьбе земельного участка. Данный принцип является основополагающим в земельном праве и закреплен в ст. 1 Земельного кодекса РФ.

Понятие «земельные споры» охватывает внушительную судебную практику, касающуюся как споров, связанных с приобретением прав на земельные участки, их оборотом, так и споров по разграничению, размежеванию, установлению границ земельных участков.

Земельное законодательство претерпевает изменения, что влечет неоднозначную практику применения норм земельного права. Сложность заключается и

в том, что, несмотря на наличие самостоятельного документа, регулирующего земельные отношения (ЗК РФ), многие спорные моменты не регулируются данным Кодексом, поэтому суды применяют иные нормативные акты — Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Федеральные законы от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве», от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Кроме того, при разрешении земельных споров суды руководствуются Постановлением Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

В данной работе остановимся лишь на отдельных вопросах, возникающих в практике судов Московского округа при рассмотрении земельных споров, а именно на порядке приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения. Данная проблема особо актуальна в свете принятия совместного Постановления Пленума ВАС РФ и Пленума ВС РФ 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», последний раздел которого посвящен спорам о правах на земельные участки под многоквартирными домами.

Приобретение права на государственные или муниципальные земельные участки под строениями регулируется ст. 36 ЗК РФ. Кодекс закрепляет исключительное право приватизировать земельный участок или приобрести право его аренды за лицами — собственниками объектов недвижимости, расположенных на участке земли. Собственник объекта недвижимости вправе реализовать это исключительное право по своему выбору.

#### **Собственнику зданий, расположенных на земельном участке, предоставлено исключительное право на приватизацию такого земельного участка.**

Общество обратилось к префектуре Северо-Западного административного округа г. Москвы и Департаменту земельных ресурсов (ДЗР) с заявлением о признании недействительным решения земельно-имущественной комиссии префектуры об отказе в предоставлении земельного участка в собственность, обязанности префектуры дать согласие на выкуп земельного участка и обязанности ДЗР заключить договор купли-продажи названного выше земельного участка по цене 20% от кадастровой стоимости согласно федеральному законодательству и закону г. Москвы. До принятия решения по делу истец уточнил свои требования и просил дополнительно обязать префекта административного округа предоставить истцу в частную собственность земельный участок, а также заявил отказ в порядке ст. 49 АПК РФ от требований в части обязанности префектуры дать согласие на выкуп земельного участка.

Решением суда первой инстанции заявленные требования удовлетворены в части. Суд обязал ДЗР заключить договор купли-продажи земельного участка по цене 20% кадастровой стоимости земельного участка с указанием на зап-

рет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, который снимается после оплаты 80% кадастровой стоимости земельного участка. В удовлетворении остальной части требований отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда отменено в части обязанности ДЗР заключить договор купли-продажи земельного участка. В удовлетворении иска в указанной части отказано. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Апелляционный суд указал на то, что истцом не представлено доказательств наличия у него права на приобретение в собственность земельного участка, поэтому у ответчика отсутствует обязанность заключить договор купли-продажи, в связи с чем установленных ст. 445 ГК РФ оснований для понуждения ответчика к заключению соответствующего договора не имеется.

Суд кассационной инстанции указанное постановление отменил, решение суда первой инстанции оставил в силе, указав следующее. Основанием для отказа собственнику недвижимости в продаже земельного участка может являться лишь предусмотренное генеральным планом развития населенного пункта (утвержденным до обращения собственника недвижимости с заявлением о выкупе земельного участка) строительство на нем другого объекта. В данном же случае спорный земельный участок не ограничен и не изъят из оборота, а также не зарезервирован для государственных и муниципальных нужд.

Истец (общество) имеет исключительное право на приобретение земельного участка, поскольку право собственности на здание возникло у общества в 1994 г. в связи с приватизацией предприятия, а само здание было построено еще в 1964 г. и перешло к нему в собственность до момента предоставления спорного земельного участка в аренду.

*(Постановления ФАС Московского округа от 01.04.2010 № КГ-А40/2404-10, Девятого ААС от 22.12.2009 № 09АП-25220/2009-ГК по делу № А40-33357/09-7-315)*

---

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа префектуры административного округа в предоставлении земельного участка в собственность и обязанности принять решение о предоставлении земельного участка в собственность и направлении договора купли-продажи земельного участка.

Суды трех инстанций удовлетворили исковые требования общества, исходя из того, что заявителю как собственнику расположенных на земельном участке зданий в силу ЗК РФ предоставлено исключительное право на приватизацию (выкуп) земельного участка, а оспариваемым отказом нарушены права заявителя на своевременное рассмотрение заявления и оформление земельно-правовых отношений.

*(Постановления ФАС Московского округа от 29.07.2009 № КГ-А40/6890-09, Девятого ААС от 20.04.2009 № 09АП-4587/2009-АК, 09АП-4758/2009-АК по делу № А40-80773/08-146-63)*

---

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, утвержден приказом Минэкономразвития России от 30.10.2007 № 370. Предусмотрено, что исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления не вправе требовать от заявителя представления дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных этим перечнем.

В месячный срок со дня поступления заявления исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или — в случаях, указанных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ — на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления подготавливает проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о его заключении.

**Исполнительный орган государственной власти не вправе требовать от собственника здания, находящегося на указанном земельном участке, представления дополнительных документов, не указанных в п. 5 ст. 36 ЗК РФ.**

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным бездействия правительства Москвы, выразившегося в непредставлении в установленный срок в собственность земельных участков, об обязанности принять и оформить решение, заключить с обществом договоры купли-продажи указанных земельных участков.

Суды трех инстанций удовлетворили заявленные требования, поскольку заявитель представил все необходимые документы в уполномоченный орган, который согласно п. 5 ст. 36 ЗК РФ не вправе требовать представления дополнительных документов.

*(Постановления ФАС Московского округа от 14.07.2009 № КГ-А40/6374-09, Девятого ААС от 16.04.2009 № 09АП-4524/2009-АК по делу № А40-86690/08-120-449)*

---

**Собственник разрушенного объекта недвижимости вправе требовать предоставления (приватизации) ему земельного участка, занятого таким объектом, только после восстановления объекта недвижимости.**

Общество приобрело в собственность по договору купли-продажи три разрушенных объекта недвижимости. Обществу также перешло право аренды земельного участка, на котором располагались названные объекты. Будучи собственником объектов недвижимости, общество обратилось в Департамент земельных ресурсов и землеустройства Приморского края с заявлением о предоставлении земельного участка, на котором были расположены объекты недвижимости, в собственность на основании ст. 36 ЗК РФ.

Департамент отказал обществу, поскольку посчитал, что площадь объектов недвижимости несоизмеримо мала по сравнению с площадью земельного участка, на котором они расположены (площадь объектов недвижимости в 148,72 раза меньше площади земельного участка, на котором они располагались). Кроме того, по мнению департамента, земельное законодательство не предоставляет собственникам объектов, разрушенных в результате физического износа, исключительное право на приобретение в собственность земельных участков, занятых такими объектами.

Общество обжаловало отказ департамента в арбитражном суде. При рассмотрении данного дела встал вопрос: вправе ли собственник разрушенного, но зарегистрированного объекта недвижимости требовать предоставить ему в собственность земельный участок, на котором такой объект находится (т.е. требовать его приватизации)?

Суды первой и кассационной инстанций удовлетворили требование общества, исходя из того, что оно является собственником объектов недвижимости, расположенных на испрашиваемом земельном участке, и в силу ст. 36 ЗК РФ обладает исключительным правом на приобретение этого земельного участка. Суды признали объекты, разрушенные в результате физического износа, объектами гражданского оборота и распространили на них правовой режим недвижимого имущества.

Кроме того, суды первой и кассационной инстанций посчитали необоснованным довод департамента о несоразмерности площадей, занимаемых указанными объектами недвижимости, площади испрашиваемого земельного участка, поскольку размеры участка, необходимого для эксплуатации объектов недвижимости, законом не определены.

Суд апелляционной инстанции отказал обществу в удовлетворении его требований, поскольку пришел к выводу, что разрушенные объекты не могут эксплуатироваться, поэтому у общества отсутствует право выкупа земельного участка в порядке ст. 36 ЗК РФ. Также апелляционный суд указал, что размер земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением, должен определяться в соответствии с п. 3 ст. 33 ЗК РФ. Однако суд кассационной инстанции отменил постановление суда апелляционной инстанции.

Президиум ВАС РФ судебные акты судов первой и кассационной инстанций отменил как основанные на неверном толковании закона, постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения, придя к выводу о том, что собственник разрушенного объекта недвижимости вправе требовать приватизации земельного участка, занятого таким объектом, только после восстановления последнего. Президиум ВАС РФ указал на то, что собственник здания, строения, сооружения вправе испрашивать в собственность или аренду земельный участок с целью эксплуатации таких объектов. Поскольку разрушенный объект недвижимости не может эксплуатироваться, в данной ситуации подлежат совместному применению ст. 36 и 39 ЗК РФ. Из смысла данных статей следует, что собственник разрушенного объекта недвижимости в силу прямого указания закона сохраняет за собой в целях восстановления разрушенного объекта ранее предоставленный правовой титул на землю (право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право аренды), на которой расположен указанный объект.

После восстановления разрушенного объекта недвижимого имущества собственник может воспользоваться исключительным правом, предусмотренным п. 1 ст. 36 ЗК РФ.

Итак, в рассматриваемом деле общество не имело права на приватизацию земельного участка в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 36 ЗК РФ.

*(Постановление Президиума ВАС РФ от 01.12.2009 № 6811/09 по делу № А51-6986/0834-156)*

---

**Поскольку право собственности на спорный земельный участок не было зарегистрировано ни одним из собственников объектов недвижимости, расположенных на данном участке, отказ в регистрации права федеральной собственности на него по рассматриваемому основанию препятствует разграничению государственной собственности на землю, создает неопределенность в правах на нее, а также делает невозможным последующее приобретение права собственности на участок другими заинтересованными лицами.**

Росимущество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа регистрационной службы в государственной регистрации права федеральной собственности на земельный участок и об обязанности осуществить государственную регистрацию права федеральной собственности на этот участок.

Решением суда первой инстанции заявленные требования удовлетворены. При первоначальном рассмотрении дела суд первой инстанции установил, что по данным Единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) собственником части объекта недвижимости площадью 163 м<sup>2</sup> является субъект Российской Федерации — город Москва, а собственниками части объекта площадью 279,2 м<sup>2</sup>, находящейся в том же здании, — физические лица. Тем не менее суд счел, что регистрация права собственности

Российской Федерации на упомянутый земельный участок не нарушает права собственников объекта недвижимости обратиться в регистрирующий орган с заявлением о регистрации права собственности на земельный участок в порядке ст. 36 ЗК РФ.

Постановлением кассационного суда решение суда первой инстанции отменено, дело направлено на новое рассмотрение в тот же суд. При новом рассмотрении дела решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляции и кассационного судов, в удовлетворении требований отказано. Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что спорный земельный участок не может быть отнесен только к федеральной собственности, поэтому основания для регистрации на него права собственности РФ отсутствуют.

Оценивая обстоятельства дела, суд пришел к выводу об отсутствии спорного участка как объекта недвижимости, права на которые могут быть зарегистрированы в соответствии с Законом о регистрации, и признал обоснованным отказ регистрационной службы в регистрации права федеральной собственности на него.

Судами апелляционной и кассационной инстанций выводы суда первой инстанции были поддержаны. Суды сочли, что регистрация права федеральной собственности при упомянутых обстоятельствах не может быть произведена, поскольку может нарушить права и законные интересы других собственников объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке.

Судом надзорной инстанции оставлено в силе решение суда первой инстанции, принятое при первоначальном рассмотрении; все остальные судебные акты судов трех инстанций, принятые по делу, отменены. Президиум ВАС РФ указал следующее. Первоначальная государственная регистрация права федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальных образований, осуществленная в порядке разграничения государственной собственности на землю, не препятствует последующей приватизации или приобретению права аренды на нее гражданами и юридическими лицами — собственниками зданий, строений, сооружений, находящихся на этих участках — в порядке и на условиях, которые установлены законом, а также приобретению неделимого земельного участка в общую долевую собственность.

В отсутствие прямого запрета, установленного ЗК РФ, а также в силу положений п. 1 ст. 18 и п. 1 ст. 19 Кодекса, предусматривающих возможность возникновения права собственности субъекта РФ и муниципального образования на приобретенные ими земельные участки по основаниям, определенным гражданским законодательством, не исключена возможность последующего приобретения неделимого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, в том числе и для таких субъектов.

Поскольку право собственности на спорный земельный участок не было зарегистрировано ни за одним из собственников объектов недвижимости, расположенных на данном участке, отказ в регистрации права федеральной собствен-

ности на него по рассматриваемому основанию препятствует разграничению государственной собственности на землю, создает неопределенность в правах на нее, а также делает невозможным последующее приобретение права собственности на участок другими заинтересованными лицами в порядке, установленном ЗК РФ.

Проверяя указанную регистрационной службой причину отказа, выразившуюся в отсутствии земельного участка площадью 664 781 м<sup>2</sup> как объекта прав, которые подлежат регистрации, суды, признавая ее обоснованной, приняли во внимание представленные ответчиком выписки из реестра, подтверждающие, по его мнению, данный факт.

Однако суды не дали должной оценки тому обстоятельству, что управлением Росимущества при подаче заявления о государственной регистрации права собственности был представлен кадастровый план на спорный земельный участок, выданный кадастровым органом перед обращением в регистрационную службу, имеющий на дату его выдачи тот же кадастровый номер с указанием площади, подлежащей регистрации.

В соответствии с ч. 3 ст. 1, ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре) внесенные в Государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке подтверждают факт его существования с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

Между тем кадастровые планы и другие документы кадастрового учета земельных участков, которые регистрационной службой названы как выделенные в установленном законом порядке, в деле отсутствуют. Доказательства постановки на учет данных участков, основания для их выделения и существования их как самостоятельных объектов, а также доказательства регистрации прав других правообладателей на них в материалах дела также отсутствуют. Сведения об указанных фактах, оценка которых имеет значение для рассмотрения дела, в представленных ответчиком выписках из реестра не содержатся.

При таких обстоятельствах оснований для признания требований управления Росимущества необоснованными и не подлежащими удовлетворению у судов не имелось.

*(Постановления Президиума ВАС РФ от 15.12.2009 № 11276/09, ФАС Московского округа от 14.07.2008 № КГ-А40/5999-08 и от 19.05.2009 № К-А40/4068-09-П, Девятого ААС от 12.02.2009 № 09АП-284/2009-АК по делу № А40-49619/07-12-289)*



**Если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.**

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной регистрационной службы по г. Москве об отказе в государственной регистрации права собственности общества на земельный участок и обязанности регистрационного органа произвести государственную регистрацию данного права собственности.

Решением суда первой инстанции требования заявителя удовлетворены, поскольку основанием для государственной регистрации права собственности общества на земельный участок являлось представленное заявителем распоряжение Министерства имущественных отношений РФ. Заявитель как собственник нежилых зданий, расположенных на данном земельном участке, имеет исключительное право на его приватизацию на основании п. 1 ст. 36 ЗК РФ. Суд пришел к выводу о том, что общество представило в регистрирующий орган все необходимые документы, в связи с чем у регистрирующего органа не имелось законных оснований для отказа в государственной регистрации права.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что положения п. 2 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон о приватизации) имеют приоритет перед нормами земельного законодательства, и в частности перед п. 3 ст. 36 ЗК РФ. Данным Законом установлены императивные требования, предусматривающие приватизацию имущественных комплексов унитарных предприятий одновременно с отчуждением покупателю земельных участков, на которых находятся объекты недвижимости, входящие в состав приватизируемого имущественного комплекса унитарного предприятия.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения судебным актом кассационного суда, решение суда первой инстанции было отменено, в удовлетворении требований заявителю отказано в связи со следующим.

Согласно материалам дела в собственности общества находится только часть помещений в здании. Суды указали, что спорный земельный участок является неделимым, а в силу п. 3 ст. 36 ЗК РФ неделимый земельный участок может быть приобретен только в общую долевую собственность всех собственников здания или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Суды отметили, что после оформления результатов приватизации в отношении объектов недвижимого имущества путем государственной регистрации на них права собственности, но до регистрации права собственности на подлежащий приватизации земельный участок, заявителем была отчуждена часть объектов недвижимости. В этой связи при приватизации земельного участка должны учитываться вновь возникшие обстоятельства.

Пункт 4 ст. 28 Закона о приватизации предусматривает, что при приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений и сооружений, признаваемых самостоятельными объектами недвижимости, с покупателями такого имущества заключаются договоры аренды указанного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, установленном законодательством. Собственники указанных объектов недвижимости вправе одновременно приобрести в общую долевую собственность земельный участок после приватизации всех частей зданий, строений и сооружений, расположенных на этом земельном участке.

Таким образом, как Закон о приватизации, так и положения ЗК РФ при наличии нескольких собственников объектов недвижимого имущества предусматривают возможность оформления земельно-правовых отношений на неделимый участок только со множественностью лиц на стороне арендатора либо путем приобретения его в общую долевую собственность.

Определением ВАС РФ отказано в передаче дела в Президиум.

*(Определение ВАС РФ от 26.06.2009 № 7465/09; постановления ФАС Московского округа от 14.07.2008 № КГ-А40/5999-08 и от 19.05.2009 № К-А40/4068-09-П, Деятого ААС от 12.02.2009 № 09АП-284/2009-АК по делу № А40-49619/07-12-289)*

---

Статья 36 ЗК РФ регулирует вопросы приобретения права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Пункт 7 указанной статьи предусматривает, что, в случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в Государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

В практике судов Московского округа имеется дело, в котором рассмотрен вопрос о том, кто является уполномоченным органом, утверждающим и выдающим схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте в г. Москве.

**Департамент земельных ресурсов г. Москвы является уполномоченным органом исполнительной власти, который вправе утверждать схему расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории на территории г. Москвы.**

Как установлено судами, на земельном участке, оформленном обществом А договором аренды, расположено здание, собственником которого является общество Б.

От общества Б в режиме «одного окна» в ДЗР по Москве поступила заявка на подготовку комплекта документов для постановки земельного участка на кадастровый учет. Как гласит протокол заседания окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию, комиссия приняла решение согласиться с утверждением проекта границ земельного участка для постановки на кадастровый учет.

Распоряжением префекта административного округа Москвы утверждено решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию АО Москвы об утверждении проекта границ земельного участка, предоставляемого обществу Б.

Общество А, полагая, что ненормативные акты в оспариваемых заявителем частях нарушают его права и законные интересы, обратилось в суд. Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявленных требований в части признания недействительным распоряжения префекта АО Москвы в части утверждения решения окружной комиссии об утверждении проекта границ земельного участка, предоставляемого обществу Б, отказано. В остальной части производство по делу прекращено.

Постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций решение суда оставлено без изменения по следующим основаниям. Распоряжение префекта АО Москвы, которым утверждено решение окружной комиссии об утверждении проекта границ земельного участка, по своей сути не является результатом рассмотрения вопроса об утверждении проекта границ земельного участка, предоставляемого обществу Б, носит процедурный характер и не может быть рассмотрено в качестве решения вопроса по существу и, следовательно, непосредственно не затрагивает права и законные интересы заявителя, не влечет для него правовых последствий.

В соответствии с п. 2.2.1 положения о Департаменте земельных ресурсов г. Москвы, утвержденного постановлением правительства Москвы от 30.10.2007 № 949-ПП, Департамент земельных ресурсов г. Москвы утверждает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории на территории Москвы, формирует земельные участки и принимает решение об объединении и разделении земельных участков, находящихся в собственности г. Москвы, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также согласовывает решения об объединении и разделении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Таким образом, ДЗР г. Москвы является уполномоченным органом по утверждению схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории на территории г. Москвы.

Из обстоятельств дела следует, что распоряжением ДЗР г. Москвы утвержден проект границ земельного участка для эксплуатации здания под торговые цели. Указанное распоряжение ДЗР г. Москвы в рамках рассмотренного дела не оспаривается.

В соответствии с п. 6 ст. 36 ЗК РФ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в месячный срок со дня поступления заявления о приобретении прав на земельный участок принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности в аренду или на праве постоянного (бессрочного) пользования. В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

В Определении Конституционного Суда РФ от 12.05.2005 № 187-О указывается, что если лицо обращается с заявлением о приобретении права собственности на земельный участок путем заключения договора купли-продажи, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления не направляет заявителю проект договора купли-продажи либо предлагает заключить договор аренды, то собственник объекта недвижимости может обратиться в суд с заявлением о признании ненормативных правовых актов, действий (бездействия) этих органов незаконными.

В п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» также указывается, что рассмотрение заявлений собственников соответствующих объектов недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления является обязательным.

В практике судов Московского региона имеются дела, по которым суд признает бездействие указанных исполнительных органов неправомерным.

**Обязанность по подготовке проекта распорядительного документа и договора купли-продажи земельного участка, находящегося под зданием, принадлежащим заявителю на праве собственности, возложена земельным законодательством РФ на исполнительный орган государственной власти либо орган местного самоуправления.**

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к правительству Москвы, Департаменту земельных ресурсов г. Москвы о признании незаконным бездействия ответчиков по вопросу приватизации земельного участка, а также об обязанности ответчиков подготовить проект договора купли-продажи указанного земельного участка и направлении проекта договора обществу.

Решением суда первой инстанции заявленные требования удовлетворены.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение арбитражного суда изменено, суд исключил из первого и третьего абзацев резолютивной части решения слова «кадастровый номер». В остальной части решение суда было оставлено без изменения.

При этом суды исходили из незаконности бездействия ответчиков и непринятия решения о передаче в собственность общества земельного участка, расположенного под зданием, принадлежащим ему на праве собственности. Суды отклонили ссылку ДЗР на то, что часть принадлежащего заявителю здания находится на земельном участке улично-дорожной сети г. Москвы, указав, что в соответствии с п. 1 ст. 36 ЗК РФ лица, имеющие в собственности здания строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки. Поэтому суды отметили, что участок, непосредственно находящийся под зданием, принадлежащим лицу на праве собственности, не может находиться на землях общего пользования. Кроме того, суды также обратили внимание на то, что доказательств ограничения данного земельного участка в обороте ответчиками при рассмотрении настоящего дела не представлено.

Кассационная инстанция указанное постановление оставила в силе, кассационную жалобу правительства Москвы — без удовлетворения. Суд кассационной инстанции исходил из того, что суды правомерно удовлетворили заявленные требования, поскольку обоснованно установили, что бездействие ответчиков по вопросу приватизации земельного участка не соответствует положениям действующего законодательства и нарушает права и законные интересы заявителя. При этом суды обоснованно установили, что со стороны ответчиков имеется бездействие, выраженное в непринятии решения по обращениям заявителя о предоставлении в собственность земельного участка, находящегося под зданием, принадлежащим обществу на праве собственности.

*(Постановления ФАС Московского округа от 05.12.2009 № КГ-А40/13121-09, Девятого ААС от 17.10.2008 № 09АП-10212/2008-АК по делу № А40-18381/08-120-148)*

---

Представляется, что особое внимание необходимо уделить приобретению права на земельные участки объединениями собственников жилых и нежилых помещений — товариществами собственников жилья, жилищно-строительными и гаражно-строительными кооперативами. Прежде всего это связано с повсеместным переходом к управлению домами самими жителями — посредством ТСЖ. Собственники помещений, находящихся в многоквартирных домах, вынуждены в судах доказывать свое право общей долевой собственности на земельный участок под домом. Сложность указанных дел заключается в том, что недобросовестные лица, образовав ТСЖ, пытаются использовать земельный участок под домом по собственному назначению без ведома жителей дома.

Часть 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусматривает, 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.

В статье «Проблемы возникновения права общей долевой собственности на земельный участок у собственников помещений многоквартирного жилого дома»<sup>1</sup> П.А. Дуксин указывает, что судами различных регионов по-разному решается вопрос о том, кто обязан формировать земельные участки для передачи в общую долевую собственность собственникам помещений многоквартирных жилых домов. Как отмечено в статье, в отдельных регионах (Западно-Сибирском и Уральском округах) для перехода земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного жилого дома требуется издание уполномоченным органом государственной власти (местного самоуправления) отдельного акта.

В судах Московского округа сложилась позиция, согласно которой моментом возникновения права общей долевой собственности является проведение процедуры формирования земельного участка и постановка его на государственный кадастровый учет.

**Собственникам помещений в многоквартирном доме может быть передан только сформированный и поставленный на кадастровый учет земельный участок. ДЗР г. Москвы является надлежащим органом, осуществляющим кадастровый учет земельных участков.**

В суд первой инстанции обратилось ТСЖ с заявлением о признании недействительным решения ДЗР г. Москвы, которым истцу отказано в постановке на кадастровый учет земельного участка для дальнейшего оформления его в общую долевую собственность.

Как следует из материалов дела, ТСЖ обратилось в территориальное управление ДЗР г. Москвы в режиме «одного окна» с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен жилой дом с придомовой территорией, и о его постановке на государственный кадастровый учет в пределах границ межевания для предоставления в общую долевую собственность собственников помещений в доме. К заявлению были приложены документы согласно перечню, определенному п. 2.2, 12.2 постановления правительства Москвы от 27.06.2006 № 431-ПП «О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность».

ТСЖ было получено информационное сообщение ДЗР, из которого следует, что рассмотрение вопроса постановки земельного участка на кадастровый учет для дальнейшего оформления в общую долевую собственность в испрашиваемых границах в режиме «одного окна» не представляется возможным, поскольку необходимо внести изменения в проект межевания квартала.

Удовлетворяя заявленные ТСЖ требования, суд первой инстанции исходил из того, что оспариваемое решение ДЗР не соответствует законодательству и нарушает права и законные интересы заявителя.

<sup>1</sup> Законодательство и экономика. 2009. № 6.

При этом суд верно указал на то, что согласно постановлению правительства Москвы от 30.10.2007 № 949-ПП ДЗР г. Москвы является функциональным органом исполнительной власти г. Москвы и обеспечивает проведение государственной политики в области земельных отношений, осуществляет учет и мероприятия по управлению землями на территории г. Москвы, земельными участками, находящимися в собственности г. Москвы, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в пределах переданных правительством Москвы полномочий, а также иными землями, находящимися в собственности г. Москвы. Департамент является преемником прав и обязанностей Московского земельного комитета.

К числу функций департамента отнесены утверждение проектов границ земельных участков на территории г. Москвы, формирование земельных участков и принятие решений об объединении и разделении земельных участков, находящихся в собственности г. Москвы, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, согласование решений об объединении и разделении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, осуществление функций арендодателя земельных участков, находящихся в собственности г. Москвы, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (п. 2.2.1, 2.2.2).

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Согласно ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. С момента формирования земельного участка и проведения его кадастрового учета земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Статьей 11.2 ЗК РФ установлено, что земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Оспариваемое решение ДЗР, по мнению судов первой и апелляционной инстанций, не соответствует законодательству и нарушает права и законные интересы заявителя, в связи с чем заявленное требование о признании оспариваемого решения незаконным подлежит удовлетворению.

Довод апелляционной жалобы о том, что ДЗР не является органом, осуществляющим кадастровый учет, не принят во внимание исходя из следующего.

Во-первых, как указывалось выше, согласно ст. 16 Закона о введении в действие ЖК РФ формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. С момента формирования земельного участка и проведения его кадастрового учета земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Во-вторых, по смыслу указанной нормы передача в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме возможна только уже сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка.

*(Постановление Девятого ААС от 26.01.2010 № 09АП-26645/2009-АК по делу № А40-110485/09-146-765)*

---

Согласно ст. 59 ЗК РФ защита прав на землю осуществляется путем признания права на земельный участок в судебном порядке. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей.

Совместным Постановлением Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ 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» (далее — Постановление № 10/22) судам предоставлено право разрешать спорные вопросы, связанные с границами земельных участков, находящихся под многоквартирными домами. При этом обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для формирования земельного участка в оспариваемых границах и размере, возлагается на соответствующий орган власти (п. 68 Постановления № 10/22).

Высшими судебными инстанциями подтверждено, что решение суда, которым установлены границы земельного участка, является основанием для изменения сведений о данном земельном участке в Государственном кадастре недвижимости.

Такая позиция, изложенная в Постановлении № 10/22, стала логическим закреплением практики ВАС РФ по конкретному рассмотренному делу № А40-7690/08-7-41.

Согласно п. 1 ст. 17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации недвижимости) вступившие в законную силу судебные акты являются основанием для государственной регистрации прав в ЕГРП. Обязательным приложением к документам, необходимым для осуществляемой



по установленному основанию госрегистрации прав на объект недвижимого имущества, является кадастровый паспорт объекта недвижимого имущества.

В соответствии с п. 71 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минюста России от 20.02.2008 № 35, сведения о координатах характерных точек границ земельного участка вносятся в Государственный кадастр недвижимости на основании межевого плана. При отсутствии сведений о координатах характерных точек границ земельного участка в кадастровом паспорте земельного участка указываются слова «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства» (приказ Минюста России от 18.02.2008 № 32 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка»).

Анализ судебных актов судов Московского региона показал, что суды соглашались с государственными органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимость, которые отказывали лицам в выдаче кадастровых сведений о земельном участке и кадастрового паспорта на бумажном носителе, поскольку местоположение границ спорного земельного участка не было установлено: отсутствовали сведения о координатах характерных точек границ земельного участка. Примером может служить постановление ФАС Московского округа от 19.01.2010 № КА-А41/14843-09, поддержавшее судебный акт Десятого ААС от 08.10.2009 по делу № А41-5736/09.

Такого же мнения придерживался Девятый ААС. Суды все функции по оформлению права на земельный участок относили к регистрирующему органу, отказывая тем самым стороне в признании права собственности в связи с отсутствием необходимых кадастровых сведений.

### **Отсутствие в кадастровом паспорте земельного участка сведений о координатах характерных точек границы земельного участка не препятствует его введению в гражданский оборот на основании судебного акта.**

Как установлено судами, жилищно-строительному кооперативу (ЖСК) Постановлением Совмина СССР от 11.01.1952 был предоставлен земельный участок для строительства жилых домов. ЖСК полагал, что этот участок находится у него на праве постоянного (бессрочного) пользования. Однако 18.06.1997 между Московским земельным комитетом и Институтом общей и неорганической химии им. Н.С. Курнакова РАН (арендатором) был заключен договор аренды земельного участка, по которому на одной из частей участка, принадлежащего ЖСК на праве постоянного (бессрочного) пользования, будет построен жилой дом. Полагая, что спорный по делу земельный участок принадлежит ЖСК на праве постоянного (бессрочного) пользования, кооператив обратился в арбитражный суд с требованием о признании за ним права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Решением суда первой инстанции и постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций в удовлетворении требования истца было отказано.

Суды указали, что истцом не были выполнены требования ст. 38 Закона о кадастре, в которой вполне определенно указано: местоположение границ земельного участка устанавливается путем определения координат характерных точек таких границ, при этом данные границы должны быть согласованы со смежными землепользователями. Согласование также необходимо было провести, поскольку в силу ст. 27 означенного Закона при определении права у заявителя на земельный участок уполномоченный орган обязан проверить соответствие размера земельного участка установленным требованиям к предельным размерам земельного участка, а также принять меры к выяснению того, не нарушают ли истребуемые стороной границы земельного участка права владельцев соседних землепользователей.

Заявитель в регистрирующие органы по оформлению права на спорный земельный участок не обращался, доказательств выполнения им обязательных требований по оформлению и организации межевания и уточнения параметров участка на местности не представил, поэтому суды отказали в удовлетворении требований ЖСК.

Суды также сделали вывод, что представленный истцом кадастровый паспорт земельного участка оформлен на одном листе по правилам ст. 24 Закона о кадастре и не содержит надлежащих сведений о границе земельного участка (координатах характерных точек границы земельного участка) в соответствии с требованиями земельного законодательства, в силу чего такой участок не подлежит введению в гражданский оборот на основании судебного акта до выполнения требуемых Законом о кадастре процедур.

Отменяя принятые по настоящему делу судебные акты, Президиум ВАС РФ признал за ЖСК право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, земельный участок, которым владеет ЖСК, поставлен на кадастровый учет Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по г. Москве, ему присвоен кадастровый номер. Основанием для постановки на кадастровый учет послужили заявление кооператива, архивная копия решения Исполнительного комитета Московского городского Совета депутатов трудящихся от 29.08.1952 и акт о предоставлении земельного участка для капитального строительства от 31.08.1954.

В соответствии с п. 71 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минюста России от 20.02.2008 № 35, сведения о координатах характерных точек границ земельного участка вносятся в Государственный кадастр недвижимости на основании межевого плана.

При отсутствии сведений о координатах характерных точек границ земельного участка в кадастровом паспорте земельного участка указывается: «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».

Вывод судов о том, что сведения о спорном земельном участке носят временный характер, не основан на имеющихся в материалах дела доказательствах.

Суд надзорной инстанции сделал вывод, что ЖСК вправе согласно ч. 1, 3 ст. 20 Закона о кадастре обратиться в орган кадастрового учета в установленном порядке с заявлением об учете изменений объекта недвижимости. При этом согласно ст. 22 Закона о кадастре заявитель должен представить копию документа, устанавливающего либо удостоверяющего его право на указанный участок.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, фактически признав за ЖСК право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, ранее предоставленным ему уполномоченными органами, что усматривается из мотивировочной части постановлений, в резолютивной части этих судебных актов отказали в удовлетворении иска о признании данного права и тем самым лишили ЖСК судебной защиты.

*(Постановления Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 № 14971/09 ФАС Московского округа от 03.08.2009 № КГ-А40/6605-09, Девятого ААС от 16.04.2009 № 09АП-16986/2008-ГК по делу № А40-7690/08-7-41)*

---

Представляется обоснованной указанная позиция ВАС РФ, поскольку ранее лица, владеющие землей на праве постоянного (бессрочного) пользования, предоставленного им еще в середине XX в., не имели возможности документально подтвердить принадлежащее им право. При обращении в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество за регистрацией принадлежащего им права они обоснованно, в точном соответствии с действующим законодательством о госрегистрации и кадастровом учете земельных участков получали отказ в связи с невозможностью определить границы спорного земельного участка. При обращении в суд их требования также оставались без удовлетворения, поскольку суд не обладал правом подменять собой орган госрегистрации и лишь на основании отдельных документов (а не полного их пакета) регистрировать указанное право. Складывалась такая ситуация, когда лица (ТСЖ, ЖСК и др.), законно владевшие землей на протяжении не одного десятилетия (как в вышеприведенном примере — около 50 лет), фактически владели земельным участком, но юридически не имели на него никаких прав и в случае каких-либо спорных ситуаций не смогли бы в установленном порядке доказать своего права на землю. ВАС РФ встал на сторону таких лиц, предоставив суду право самостоятельно устанавливать границы имеющихся в их пользовании земельных участков.

**Субъектами права общей долевой собственности на сформированный и поставленный на государственный кадастровый учет земельный участок являются собственники помещений многоквартирного жилого дома.**

ЖСК обратился к ДЗР г. Москвы с исковым требованием о признании права собственности на земельный участок дома ЖСК в установленных границах.

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций отказали истцу в удовлетворении требований, мотивировав отказ отсутствием права на земельный

участок. Суды указали, что согласно п. 2 ст. 36 ЗК РФ земельные участки, на которых расположены жилые здания и иные сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

В силу ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, сформирован до введения в действие ЖК РФ и в его отношении проведен государственный кадастровый учет, то такой участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников в многоквартирном жилом доме; если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не сформирован, то на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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, переходят бесплатно в общую долевую собственность помещений в многоквартирном доме.

Судами сделан вывод, что истцом не представлены доказательства того, что спорный земельный участок сформирован с установлением границ и присвоением кадастрового номера.

Определением ВАС РФ от 17.08.2009 № ВАС-10378/09 было отказано в передаче дела в Президиум для пересмотра в порядке надзора судебных актов судов трех инстанций.

Суд надзорной инстанции сделал вывод, что субъектами права общей долевой собственности на сформированный и поставленный на государственный кадастровый учет земельный участок являются собственники помещений многоквартирного жилого дома. Суд также поддержал вывод нижестоящих судов об отсутствии у истца доказательств того, что земельный участок сформирован в соответствии с требованиями Закона о кадастре.

*(Постановления ФАС Московского округа от 07.07.2009 № КГ-А40/5737-09, Девятого ААС от 16.04.2009 № 09АП-17986/2008-ГК по делу № А40-49749/08-135-386)*

---

Аналогичные выводы содержатся в постановлении ФАС Московского округа от 27.08.2008 № КГ-А40/7808-08-П, в котором суд сделал вывод о том, что требование ЖСК по сути своей выходит за рамки права по представлению

интересов своих членов — собственников квартир в многоквартирных домах, поскольку право собственности ЖСК не тождественно праву общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме. Указанная позиция подтверждена в Определении ВАС РФ от 26.11.2008 № 14992/08.

В то же время суд кассационной инстанции в одном из постановлений пришел к выводу о том, что ТСЖ имеет право обратиться в интересах собственников помещений о признании права собственности на земельный участок под многоквартирным домом.

**Товарищество собственников жилья является надлежащим лицом, обратившимся за установлением права общей долевой собственности на спорный земельный участок.**

ТСЖ обратилось в суд с заявлением о признании недействительным отказа ДЗР г. Москвы в формировании земельного участка, обязанности сформировать земельный участок.

Судами установлено, что территориальным управлением ДЗР отказано ТСЖ в формировании земельного участка с указанием на отсутствие у ТСЖ права инициировать заявление о формировании земельного участка, а также на то, что законом не предусмотрено формирование земельного участка в общую долевую собственность участников ТСЖ, земельный участок не подлежит формированию в заявленных границах ввиду отсутствия на нем многоквартирных домов, а также в связи с обременением частей земельных участков правами третьих лиц.

Решением суда первой инстанции требования товарищества удовлетворены, при этом суд исходил из незаконности отказа в формировании испрашиваемого земельного участка в общую долевую собственность участников ТСЖ. В апелляционном порядке дело не рассматривалось.

Суд кассационной инстанции оставил без изменения решение суда первой инстанции по следующим основаниям. В соответствии с п. 2 ст. 36 ЗК РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Установив, что ТСЖ обратилось в ДЗР в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, являющихся членами ТСЖ, которым ТСЖ поручено обратиться в уполномоченный орган исполнительной власти г. Москвы с заявлением о формировании земельного участка в утвержденных границах с последующим оформлением права общей долевой собственности на земельные участки, а также указав, что в соответствии с п. 8 ст. 138 ЖК РФ товарищество собственников жилья обязано представлять законные интересы собственников жилья, в том числе в отношениях с третьими лицами, — суд признал ТСЖ надлежащим лицом, обратившимся за оформлением права общей

долевой собственности на земельный участок, и удовлетворил заявленные требования.

*(Постановление ФАС Московского округа от 13.03.2009 № КА-А40/1296-09 по делу № А40-52313/08-84-397)*

---

Неоднозначная практика судов Московского региона еще раз подтверждает сложность вопроса о том, кто же вправе обратиться с заявлением в компетентные органы для регистрации права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом. Представляется, что указанный вопрос нашел свое разрешение в недавнем Постановлении Конституционного Суда от 28.05.2010 № 12-п по делу о проверке конституционности ч. 2, 3 и 5 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», ч. 1 и 2 ст. 36 ЖК РФ, п. 3 ст. 3 и п. 5 ст. 36 ЗК РФ в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова. Конституционный Суд РФ пришел к выводу, что обращение любого собственника помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме, в том числе не уполномоченного на то общим собранием собственников помещений в этом доме, в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом, должно рассматриваться как основание для формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета, что не отменяет необходимости формирования и проведения кадастрового учета земельных участков в разумный срок самими органами публичной власти, на которые возложена соответствующая функция.

В связи с этим п. 66 совместного Постановления Пленумов ВАС РФ и ВС РФ от 29.04.2010 № 10/22, который предусматривает, что по заявлению любого лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, органы власти осуществляют формирование земельного участка, на котором расположен данный дом, не соответствует в настоящее время указанной выше правовой позиции Конституционного Суда РФ.