Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

N 10

ПЛЕНУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

N 22

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29 апреля 2010 года

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ,

ВОЗНИКАЮЩИХ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ СПОРОВ,

СВЯЗАННЫХ С ЗАЩИТОЙ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов(в ред. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25) |

В целях обеспечения единообразного применения судами общей юрисдикции, арбитражными судами (далее - судами) законодательства о возникновении, прекращении и защите права собственности и других вещных прав Пленум Верховного Суда Российской Федерации и Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановляют дать следующие разъяснения.

Споры о правах на земельные участки, на которых расположены

многоквартирные дома

66. Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Вводный закон) и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества (далее - многоквартирный дом).

В силу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона по заявлению любого лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, органы власти осуществляют формирование земельного участка, на котором расположен данный дом.

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие ЖК РФ 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 ЖК РФ (часть 2 статьи 16 Вводного закона).

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие ЖК РФ 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 Вводного закона).

В силу частей 2 и 5 статьи 16 Вводного закона 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.

67. Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.Глава 25 ГПК РФ утратила силу с 15 сентября 2015 года в связи в принятием Федерального закона от 08.03.2015 N 23-ФЗ. Федеральным законом от 08.03.2015 N 22-ФЗ с этого же срока введен в действие Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 N 21-ФЗ, в главе 22 которого установлены особенности производства по административным делам об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих. |

68. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе оспорить в судебном порядке с учетом подведомственности дел по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ действия (бездействие) органа власти по формированию земельного участка, на котором расположен данный дом, по разработке документации по планировке территории (статьи 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации), а также предшествующие распоряжению земельным участком действия, в частности решения о предоставлении земельного участка для строительства, о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка и т.д.

В случае, если в результате таких действий органа власти у третьих лиц возникло право на земельный участок, необходимый для эксплуатации многоквартирного дома, собственники помещений в нем могут обратиться в суд к таким третьим лицам с иском, направленным на оспаривание соответствующего права, или с иском об установлении границ земельного участка.

При рассмотрении указанных исков суд разрешает спорные вопросы, связанные с границами данного земельного участка, в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (часть 1 статьи 36 ЖК РФ). При этом обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для формирования земельного участка в оспариваемых границах и размере, возлагается на соответствующий орган власти.

Решение суда, которым установлены границы земельного участка, является основанием для изменения сведений о данном земельном участке в государственном кадастре недвижимости.

Председатель

Верховного Суда

Российской Федерации

В.М.ЛЕБЕДЕВ

Председатель

Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации

А.А.ИВАНОВ

Секретарь Пленума,

судья Верховного Суда

Российской Федерации

В.В.ДОРОШКОВ

Секретарь Пленума,

судья Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации

Т.В.ЗАВЬЯЛОВА