

КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Именем Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 28 мая 2010 г. N 12-П

**ПО ДЕЛУ О ПРОВЕРКЕ КОНСТИТУЦИОННОСТИ ЧАСТЕЙ 2, 3 И 5
СТАТЬИ 16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ
ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ", ЧАСТЕЙ 1 И 2
СТАТЬИ 36 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПУНКТА 3
СТАТЬИ 3 И ПУНКТА 5 СТАТЬИ 36 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ В СВЯЗИ С ЖАЛОБАМИ ГРАЖДАН Е.Ю. ДУГЕНЕЦ,
В.П. МИНИНА И Е.А. ПЛЕХАНОВА**

Конституционный Суд Российской Федерации в составе председательствующего - судьи Л.М. Жарковой, судей Г.А. Жилина, В.Д. Зорькина, М.И. Клеандрова, А.Н. Кокотова, Н.В. Мельникова, Н.В. Селезнева, В.Г. Стрекозова,

с участием представителя Совета Федерации - доктора юридических наук Е.В. Виноградовой, руководствуясь статьей 125 (часть 4) Конституции Российской Федерации, пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3, пунктом 3 части второй статьи 22, статьями 36, 74, 86, 96, 97 и 99 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации",

рассмотрел в открытом заседании дело о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Поводом к рассмотрению дела явились жалобы граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли Конституции Российской Федерации оспариваемые заявителями законоположения.

Заслушав сообщение судьи-докладчика Н.В. Мельникова, объяснения представителя Совета Федерации как стороны, принявшей оспариваемые акты, выступления приглашенных в заседание представителей: от Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации - судьи Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации О.М. Козырь, от Генерального прокурора Российской Федерации - Т.А. Васильевой, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

установил:

1. Статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривается, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме и относится к общему имуществу, которым указанные лица владеют, пользуются и в установленных данным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются (части 1 и 2).

Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 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 Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (часть 2); в случае, если такой земельный участок не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в данном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании соответствующего земельного участка (часть 3); с момента формирования и проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в данном доме (часть 5).

Как установлено Земельным кодексом Российской Федерации, имущественные отношения по

владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами (пункт 3 статьи 3); для приобретения прав на земельный участок граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта (пункт 5 статьи 36).

1.1. Конституционность частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, части 2 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации оспаривается гражданами В.П. Мининым и Е.А. Плехановым.

Решением Арбитражного суда Кировской области от 6 июня 2008 года в пользу Управления (Комитета) по делам муниципальной собственности города Кирова с В.П. Минина как собственника нежилого помещения в многоквартирном доме взысканы задолженность по арендной плате за пользование земельным участком, на котором расположен данный дом, и соответствующие пени.

Решением Арбитражного суда Курганской области от 14 сентября 2007 года, оставленным без изменения вышестоящими арбитражными судами, Е.А. Плеханову отказано в удовлетворении иска к администрации муниципального образования "город Курган" и администрации Курганской области о взыскании суммы неосновательного обогащения в виде полученной с истца в 2006 году арендной платы за пользование земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в котором ему принадлежат на праве собственности нежилые помещения, при том что земельный налог за этот период был им уплачен.

Принимая указанные решения, суды исходили из того, что приобретение права общей долевой собственности на сформированный до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в его состав объекты недвижимости, должно осуществляться по правилам земельного, а не жилищного законодательства.

Гражданка Е.Ю. Дугенец - собственник нежилого помещения в многоквартирном доме, расположенном на не сформированном по правилам земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности земельном участке, оспаривает конституционность частей 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", на основании которых Арбитражный суд Новгородской области решением от 18 февраля 2008 года, оставленным без изменения Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа, отказал в удовлетворении ее иска к администрации муниципального образования "город Великий Новгород" о взыскании суммы неосновательного обогащения в виде полученной с истицы арендной платы за пользование указанным земельным участком.

1.2. По мнению заявителей, как собственники помещений, расположенных в многоквартирных домах, они являются участниками общей долевой собственности на земельные участки под этими домами в силу прямого указания закона без каких-либо дополнительных условий, в том числе без государственной регистрации такого права, и, следовательно, должны уплачивать не арендную плату, а земельный налог, размер которого определяется пропорционально их доле в праве собственности на соответствующий земельный участок.

Кроме того, заявители утверждают, что оспариваемые нормы ставят получение собственниками помещений в многоквартирных домах права собственности на земельные участки под этими домами в зависимость от того, когда сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет соответствующий земельный участок - до или после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (1 марта 2005 года), т.е. устанавливают недопустимые различия в правах граждан, находящихся в сходной правовой ситуации, и потому нарушают их конституционные права, гарантированные в том числе статьями 19 (часть 1), 35 (часть 2) и 36 Конституции Российской Федерации.

1.3. Поскольку жалобы граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова касаются одного и того же предмета, Конституционный Суд Российской Федерации, руководствуясь статьей 48 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", соединил дела по этим жалобам в одном производстве.

В соответствии со статьями 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона "О Конституционном

Суде Российской Федерации" Конституционный Суд Российской Федерации по жалобам граждан на нарушение конституционных прав и свобод проверяет конституционность закона или отдельных его положений в той части, в какой они были применены или подлежат применению в деле заявителя, и принимает постановление по предмету, указанному в жалобе, оценивая как буквальный смысл рассматриваемых законоположений, так и смысл, придаваемый им официальным и иным толкованием или сложившейся правоприменительной практикой, а также с учетом их места в системе норм.

Исходя из этого предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу являются взаимосвязанные положения частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, регулирующие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором он расположен.

2. Согласно Конституции Российской Федерации в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (статья 8, часть 2); право частной собственности охраняется законом, и каждому гарантируется право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (статья 35, части 1 и 2); граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю, владение, пользование и распоряжение которой осуществляется ее собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц; условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (статья 36).

2.1. Признание на конституционном уровне права частной собственности на землю обусловило закрепление в Земельном кодексе Российской Федерации в числе принципов, на которых основываются акты земельного законодательства, единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов: согласно этому принципу все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1).

Реализуя свои дискреционные полномочия в области правовой регламентации отношений, объектом которых являются земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, федеральный законодатель в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в таких домах - исходя из правовой природы общего имущества многоквартирных домов как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями, - установил в Жилищном кодексе Российской Федерации общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме (части 1 и 2 статьи 36), а в Федеральном законе "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" - специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который на нем расположен (статья 16).

Соответствующие изменения были внесены и в пункт 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому в редакции названного Федерального закона 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, установленных жилищным законодательством.

2.2. Как следует из статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен этот дом, связывается с завершением процесса формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета (части 2, 3 и 5) и не предполагает принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления специального решения о предоставлении конкретного земельного участка, ограничивая их участие в процессе передачи права собственности исключительно вопросами формирования земельного участка (часть 4).

Такое регулирование согласуется с Гражданским кодексом Российской Федерации, допускающим исключения из общего правила об обусловленности возникновения прав на имущество, подлежащих государственной регистрации, моментом регистрации соответствующих прав на него (пункт 2 статьи 8), и конкретизирующим данное правило пунктом 2 статьи 23 Федерального закона "О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в силу которого 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.

2.3. Таким образом, реализовав в Жилищном кодексе Российской Федерации и Федеральном законе "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" предписания статьи 36 Конституции Российской Федерации с учетом правовой природы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, федеральный законодатель включил правовое регулирование отношений по поводу перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка под этим домом как элемента такого общего имущества в сферу именно жилищного законодательства.

Это означает, что - в отличие от порядка приобретения гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, который установлен Земельным кодексом Российской Федерации, - для бесплатного перехода земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимо и достаточно осуществления органами государственной власти или органами местного самоуправления формирования данного земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и проведения его государственного кадастрового учета, при том что ни специального решения органов публичной власти о предоставлении земельного участка, ни государственной регистрации права общей долевой собственности на данный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не требуется.

3. Закреплением в числе основ конституционного строя Российской Федерации многообразия форм собственности на землю (статья 9 Конституции Российской Федерации) обуславливается разграничение прежде единой государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, которое в качестве принципа закреплено в Земельном кодексе Российской Федерации и правовые основы и порядок которого устанавливаются федеральным законом.

Реализуя свои дискреционные полномочия в этой сфере, федеральный законодатель возложил на органы местного самоуправления осуществление управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности (часть 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации), а также распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации (статья 10 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

В существующей застройке поселений переход к собственникам помещений в многоквартирном доме права собственности на земельный участок, на котором он расположен, - учитывая, что такой земельный участок, как и другое общее имущество в многоквартирном доме, не имеет самостоятельной потребительской ценности и иного назначения, кроме обслуживания жилых и нежилых помещений в этом доме, - не может расцениваться как ущемление прав соответствующего публичного образования, которое фактически не имеет возможности использовать земельный участок под многоквартирным домом иначе, как путем распоряжения правом на него (например, с помощью заключения договоров аренды).

Между тем - исходя из публично-правовой природы деятельности органов государственной власти и местного самоуправления, обусловленной публичным характером материально-финансовых основ государственных и муниципальных образований (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 1 октября 2009 года N 1312-О-О), - формирование бюджета муниципального образования должно производиться в первую очередь путем использования механизмов публичного (в том числе налогового) законодательства. Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 18 июля 2008 года N 10-П, расходы публичной власти на осуществление ее конституционных функций покрываются прежде всего за счет такой необходимой составной части бюджета, как налоги и сборы, а также за счет внебюджетных средств, имеющих публично-целевое назначение.

В силу принципа платности землепользования (пункт 7 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации) переход земельного участка под многоквартирным домом в собственность собственников помещений в этом доме означает возникновение у них обязанности по уплате земельного налога, который относится к местным налогам и плательщиками которого признаются организации и

физические лица, обладающие на праве собственности земельными участками, расположенными в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог (статьи 15, 387 и 388 Налогового кодекса Российской Федерации).

Тем самым достигается соблюдение вытекающего из статьи 17 Конституции Российской Федерации требования обеспечения баланса прав и интересов участников соответствующих правоотношений, а именно собственников помещений в многоквартирном доме и публичного образования, из земель которого передается в их общую долевую собственность земельный участок под этим домом.

4. Признание конкретного земельного участка, не имеющего, как правило, естественных границ, объектом гражданских прав, равно как и объектом налогообложения невозможно без точного определения его границ в соответствии с федеральными законами, как того требует статья 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи со статьями 11 и 389 Налогового кодекса Российской Федерации.

Именно поэтому федеральный законодатель обусловил переход земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в его состав объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимостью формирования данного земельного участка по правилам земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, возложив его осуществление на органы государственной власти или органы местного самоуправления.

4.1. Предусмотрев в части 3 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", что в случае если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не был сформирован до 1 марта 2005 года, любое уполномоченное общим собранием собственников помещений в этом доме лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании такого земельного участка, федеральный законодатель преследовал цель обеспечить предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме права собственности на общее имущество в этом доме, включая земельный участок, предусмотренного частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Между тем в силу различий в статусе жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и обусловленных этим различий интересов собственников соответствующих помещений, при том что все они фактически пользуются земельным участком, на котором расположен такой дом, принятие общим собранием решения становится практически невозможным. В рамках действующего правового регулирования это означает сохранение на неопределенное время различного правового режима земельных участков под такими домами и нарушение одного из основных принципов земельного законодательства - единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Кроме того, собственники помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме, земельный участок под которым не сформирован, не несут связанное с использованием земельного участка налоговое бремя, хотя, как показывает правоприменительная практика, в некоторых случаях собственники нежилых помещений вынуждены уплачивать арендную плату за пользование этим земельным участком.

Следовательно, вытекающая из части 3 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" зависимость формирования земельного участка под многоквартирным домом (и, следовательно, перехода его в общую долевую собственность) от решения, принимаемого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, ведет к нарушению защищаемых статьями 35 и 36 Конституции Российской Федерации прав собственников, а также к искажению принципа всеобщности и равенства налогообложения (статья 19 (часть 1) и 57 Конституции Российской Федерации, статья 3 Налогового кодекса Российской Федерации).

4.2. Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, любая дифференциация правового регулирования, приводящая к различиям в правах и обязанностях субъектов права, должна осуществляться законодателем с соблюдением требований Конституции Российской Федерации, в том числе вытекающих из принципа равенства (статья 19, часть 1), в силу которого различия допустимы, если они объективно оправданны, обоснованны и преследуют конституционно значимые цели, а используемые для достижения этих целей правовые средства соразмерны им; соблюдение данного принципа, гарантирующего защиту от всех форм дискриминации при осуществлении прав и свобод, означает, помимо прочего, запрет вводить такие различия в правах лиц, принадлежащих к одной и той же категории, которые не имеют объективного и разумного оправдания (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях).

В силу части 3 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" собственники помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым не

сформирован и в отношении которого не проведен государственный кадастровый учет, не могут без проведения общего собрания собственников потребовать формирования земельного участка и тем самым - реализации права, вытекающего из части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, хотя они фактически осуществляют владение и пользование несформированным земельным участком наравне с собственниками помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым сформирован.

Поэтому их обращение с заявлением о формировании земельного участка имеет целью исключительно юридическое оформление уже существующих отношений. Кроме того, поскольку формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений, органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания.

Как разъясняется в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", 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, однако по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" 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. 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 Российской Федерации 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 (пункт 67).

4.3. Таким образом, положение части 3 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" об обращении с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, исключительно на основании решения общего собрания собственников находящихся в нем помещений в нарушение конституционных принципов справедливости и равенства вводит необоснованные различия в условиях реализации собственниками помещений в многоквартирных домах своих прав, гарантированных статьями 19 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 36 Конституции Российской Федерации.

Это означает, что впредь 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 необходимость формирования и проведения кадастрового учета земельных участков в разумный срок самими органами публичной власти, на которые возложена соответствующая функция.

Соответственно, федеральному законодателю надлежит - с учетом правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, выраженных в настоящем Постановлении, - внести в жилищное законодательство изменения, направленные как на уточнение порядка рассмотрения заявления о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае если с таким заявлением обращается собственник жилого или нежилого помещения в этом доме, не уполномоченный на то решением общего собрания, так и на регулирование соответствующих действий органов публичной власти, в том числе в части определения предельных сроков их совершения.

Исходя из изложенного и руководствуясь частями первой и второй статьи 71, статьями 72, 75, 79, 87 и 100 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", Конституционный Суд Российской Федерации

постановил:

1. Признать положения частей 2 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" во взаимосвязи с частями 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 3 и пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации - как предусматривающие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него - не противоречащими Конституции Российской Федерации.

2. Признать часть 3 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в той мере, в какой она препятствует собственнику помещения в многоквартирном доме, не уполномоченному на то общим собранием собственников помещений в данном доме, обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 36.

3. Впредь до внесения в федеральное законодательство необходимых изменений, вытекающих из настоящего Постановления, собственники помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не сформированы, вправе в индивидуальном порядке обращаться в уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлениями о формировании этих земельных участков. Такие заявления являются основанием для осуществления соответствующим органом публичной власти формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

4. Дела граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова подлежат пересмотру с учетом настоящего Постановления, если к тому нет других препятствий.

5. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу немедленно после провозглашения, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

6. Согласно статье 78 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации" настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в "Российской газете" и "Собрании законодательства Российской Федерации". Постановление должно быть опубликовано также в "Вестнике Конституционного Суда Российской Федерации".

Конституционный Суд
Российской Федерации