ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД20-27-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 16 декабря 2020 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Абакумовой И.Д. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу администрации Белореченского городского поселения Белореченского района на кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 мая 2020 г. по административному делу № 2а-1738/2019 по административному исковому заявлению Гришко Виталия Ивановича к администрации Белореченского городского поселения Белореченского района об оспаривании отказа в предоставлении земельного участка в собственность,

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Гришко В.М. обратился в суд с административным исковым заявлением о признании незаконным решения администрации Белореченского городского поселения Белореченского района (далее также – Администрация) об отказе в предоставлении в собственность за плату земельного участка с кадастровым номером [redacted], расположенного по адресу: [redacted] возложении на

административного ответчика обязанности передать ему указанный земельный участок в собственность.

В обоснование заявленных требований указал, что земельный участок с кадастровым номером [redacted] по заключенному с Администрацией 26 декабря 2016 г. договору предоставлен ему на праве аренды для ведения личного подсобного хозяйства. На этом участке возведено нежилое здание – летняя кухня, площадью 11,1 кв. м, в связи с чем 28 сентября 2017 г. административный истец обратился с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, так как является собственником находящегося на нем здания.

Письмом Администрации от 28 декабря 2018 г. за № 2023/02-11 в передаче участка в собственность отказано ввиду отсутствия оснований для этого, поскольку на испрашиваемом участке не возведен жилой дом, а площадь участка значительно превышает необходимую для эксплуатации расположенной на нем летней кухни.

По мнению административного истца, оспариваемый отказ является незаконным, противоречащим пункту 1 статьи 39^{20} Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Решением Белореченского районного суда Краснодарского края от 9 октября 2019 г. административное исковое заявление удовлетворено: признан незаконным отказ администрации Белореченского городского поселения Белореченского района в предоставлении Гришко В.И. в собственность за плату земельного участка с кадастровым номером [redacted], расположенного по адресу: [redacted]; за Гришко В.И. признано право на предоставление ему в собственность указанного земельного участка; на администрацию Белореченского городского поселения Белореченского района возложена обязанность заключить с Гришко В.И. договор купли-продажи названного земельного участка.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 17 декабря 2019 г. указанное решение отменено: в удовлетворении административного искового заявления Гришко В.И. отказано.

Кассационным определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 мая 2020 г. апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 17 декабря 2019 г. отменено, решение Белореченского районного суда Краснодарского края от 9 октября 2019 г. оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации, администрация Белореченского городского поселения Белореченского района ставит вопрос о ее передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации на предмет отмены кассационного определения Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 мая 2020 г. как принятого судом с нарушениями норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 августа 2020 г. административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 1 декабря 2020 г. кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

В соответствии с частью 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия полагает, что судами были допущены нарушения такого характера.

Удовлетворяя административные исковые требования, Белореченский районный суд Краснодарского края, руководствуясь статьей 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (далее – Закон № 112-ФЗ) и статьей 39^{20} ЗК РФ, пришел к выводу о наличии у Гришко В.И. права на приобретение в собственность арендуемого земельного участка, поскольку возведенная им на участке летняя кухня является капитальным строением бытового назначения и обладает признаками объектов недвижимости, предназначенных для использования в бытовых целях.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия по административным делам Краснодарского краевого суда исходила из того, что возведение летней кухни не порождает у заявителя прав на приобретение земельного участка, предоставленного в пользование на условиях аренды, в

собственность по основанию статьи 39^{20} ЗК РФ, поскольку данный объект имеет вспомогательное назначение, а испрашиваемый земельный участок площадью 535 кв. м значительно превышает площадь, необходимую для эксплуатации расположенного на нем строения.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции в кассационном определении об отмене апелляционного определения и оставлении в силе решения суда первой инстанции сослался на ошибочность вывода суда апелляционной инстанции о том, что возведенное здание летней кухни является объектом вспомогательного назначения, является неверным, поскольку классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее – Классификатор видов разрешенного использования), допускает размещение на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), размещение иных вспомогательных сооружений. В кассационном определении также указывается, что изложенные в письме Администрации от 28 декабря 2018 г. за № 2023/02-11 мотивы отказа не соотносятся с перечнем оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, установленным статьей 39^{16} ЗК РФ.

Между тем судом первой и кассационной инстанции не учтено следующее.

Подпунктами 1 и 14 статьи 39^{16} ЗК РФ предусмотрено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, в том числе в случаях, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов; разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка.

В соответствии с пунктом 3 статьи 35 ЗК РФ собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 39^{3} ЗК РФ без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений

либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39^{20} данного кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39^{20} ЗК РФ, если иное не установлено указанной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

По смыслу указанных норм, подлежащих применению с учетом общих положений земельного законодательства, обязывающих собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (статьи 42 ЗК РФ), возникновение исключительного права на приобретение земельного участка без проведения торгов зависит от достижения той цели, для которой он предоставлялся лицу.

Так, возведение на земельном участке вспомогательного объекта, в том числе при наличии государственной регистрации права собственности на него, не влечет возникновения у лица права на приобретение в собственность земельного участка в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 39^{20} ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 4 Закона № 112-ФЗ на приусадебном земельном участке допускается возведение жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Установленный Классификатором видов разрешенного использования вид разрешенного использования земельных участков «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (код 2.2) предусматривает возможность размещения жилого дома; производства сельскохозяйственной продукции; размещения гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

В силу части 10 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и

сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, к числу объектов капитального строительства вспомогательного использования относятся здания, строения, сооружения, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и предназначенные для обслуживания другого (главного) объекта капитального строительства.

Соответственно, не могут быть отнесены к числу объектов вспомогательного использования объекты капитального строительства, имеющие одинаковую функцию с основными (главными) объектами.

Из приведенных правовых норм следует, что производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения, расположенные на приусадебных земельных участках и обладающие признаками объекта недвижимости, являются объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту – жилому дому.

Право гражданина, являющегося правообладателем приусадебного земельного участка, самостоятельно определить очередность возведения указанных объектов и принять решение об их создании до начала строительства жилого дома не исключает правила о возможности приобретения такого участка в собственность путем выкупа на возмездной основе только после окончания строительства основного объекта.

Поскольку возведенный административным истцом на земельном участке, переданном ему в аренду для ведения личного подсобного хозяйства, объект (летняя кухня) имеет вспомогательное значение, то его строительство не может повлечь возникновение права на приобретение земельного участка под данным объектом в собственность на основании приведенных норм земельного законодательства, в связи с чем не имеется правовых оснований для возложения на Администрацию обязанности предоставить испрашиваемый земельный участок Гришко В.И. в собственность.

С учетом изложенного, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым обжалуемое кассационное определение отменить как вынесенное с нарушением норм материального права, оставив в силе апелляционное определение.

Поскольку производство по кассационной жалобе администрации Белореченского городского поселения Белореченского района в кассационной инстанции Верховного Суда Российской Федерации окончено,

то основания для сохранения приостановления исполнения решения суда, изложенные в определении судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 августа 2020 г. о приостановлении исполнении судебного акта, отпали.

В связи с чем, приостановление исполнения судебного акта, с учетом положений статьи 323 Кодекса, подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 мая 2020 г. отменить, оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 17 декабря 2019 г.

Отменить приостановление исполнения решения Белореченского районного суда Краснодарского края от 9 октября 2019 г. по административному делу № 2а-1738/2019 по административному исковому заявлению Гришко В.И. к администрации Белореченского городского поселения Белореченского района.

Председательствующий

Судьи

