



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 38-АД23-2-К1

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

26 июля 2023 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Кузьмичев С.И., рассмотрев жалобу защитника Назарова Андрея Анатольевича, действующего на основании ордера в интересах Черепнева Андрея Викторовича, на вступившие в законную силу постановление заместителя главного государственного инспектора в Арсеньевском, Белевском, Одоевском, Суворовском районах, Славном по использованию и охране земель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Тульской области от 8 октября 2021 г. № 18-16-39/21, решение судьи Суворовского межрайонного суда Тульской области от 15 апреля 2022 г., решение судьи Тульского областного суда от 31 мая 2022 г. и постановление судьи Первого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2022 г., состоявшиеся по делу об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении Черепнева Андрея Викторовича,

установил:

постановлением заместителя главного государственного инспектора в Арсеньевском, Белевском, Одоевском, Суворовском районах, Славном по использованию и охране земель Управления Росреестра по Тульской области от 8 октября 2021 г. № 18-16-39/21, оставленным без изменения решением судьи Суворовского межрайонного суда Тульской области от 15 апреля 2022 г., решением судьи Тульского областного суда от 31 мая 2022 г. и постановлением судьи Первого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2022 г., Черепнев А.В. признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и подвергнут

административному наказанию в виде административного штрафа в размере 120 000 рублей.

В жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, защитник Назаров А.А. просит об отмене актов, вынесенных в отношении Черепнева А.В. по настоящему делу об административном правонарушении, приводя доводы об их незаконности.

Изучив материалы дела об административном правонарушении и доводы жалобы, прихожу к следующим выводам.

Согласно статьям 25 и 26 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV названного кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV названного кодекса, удостоверяются документами в порядке, установленном названным законом.

Статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что гражданские права и обязанности возникают, в частности, из договоров и иных сделок, из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей.

Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указаны в статье 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с этой нормой такие земельные участки предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

В соответствии со статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц – от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в

случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц – от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

При этом самовольным занятием земель признается пользование чужим земельным участком при отсутствии воли собственника этого участка (иного управомоченного им лица), выраженной в установленном порядке.

Как усматривается из материалов дела, основанием для привлечения Черепнева А.В. к административной ответственности, предусмотренной указанной нормой, послужили изложенные в обжалуемых актах выводы о том, что он в нарушение требований статей 25, 26 Земельного кодекса Российской Федерации допустил использование для эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры части земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9 298 м², расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] и относящегося к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание» (далее также – земельный участок), площадью 7 134,7 м² при отсутствии предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, что было выявлено в ходе внеплановой документальной проверки соблюдения требований земельного законодательства, проведенной 9 сентября 2021 г. должностным лицом межмуниципального отдела по Арсеньевскому, Белевскому, Одоевскому, Суворовскому районам и Славному Управления Росреестра по Тульской области на основании решения заместителя руководителя указанного органа от 3 сентября 2021 г. № 85.

Фактические обстоятельства совершения административного правонарушения подтверждены собранными по делу доказательствами: сведениями из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) (л.д. 68-73), заданием на проведение выездного обследования объекта земельных отношений (л.д. 74), актом выездного обследования объекта земельных отношений и приложенными к нему фототаблицей, схемой, обмером земельного участка (л.д. 75-78), решением о проведении внеплановой документальной проверки (л.д. 79-81), актом внеплановой документальной проверки (л.д. 85-87), предписанием (л.д. 88-89), протоколом об административном правонарушении (л.д. 94-96), сведениями, представленными прокуратурой Суворовского района Тульской области (л.д. 119), копией договора аренды объектов недвижимости, расположенных на земельном участке (л.д. 120-129), копиями свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке (л.д. 161-164), копией договора на выполнение проекта зон санитарной охраны водозабора (л.д. 165-166) и иными представленными доказательствами, получившими оценку с точки зрения их относимости, допустимости, достоверности и достаточности по правилам статьи 26.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Вывод должностного лица и судебных инстанций о наличии в деянии Черепнева А.В. состава административного правонарушения,

предусмотренного статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, соответствует фактическим обстоятельствам дела и имеющимся доказательствам.

Деяние Черепнева А.В. квалифицировано в соответствии с установленными обстоятельствами, нормами Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и положениями земельного законодательства.

Требования статьи 24.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях при рассмотрении дела об административном правонарушении соблюдены, на основании полного и всестороннего анализа собранных по делу доказательств установлены все юридически значимые обстоятельства совершения административного правонарушения, предусмотренные статьей 26.1 данного кодекса.

Довод жалобы об отсутствии в деянии Черепнева А.В. состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, не нашел своего подтверждения.

Заявителем указано, что фактически земельный участок находится в пользовании ресурсоснабжающей организации – общество с ограниченной ответственностью «Суворовское водопроводно-канализационное хозяйство» (далее – ресурсоснабжающая организация), которая является гарантирующим поставщиком питьевой воды для нужд муниципального образования г. Суворов Тульской области и на основании договора аренды от 10 января 2020 г. использует находящиеся на земельном участке и принадлежащие Черепневу А.В. на праве собственности объекты недвижимости (хлораторная, водопроводная станция, резервуары железобетонные).

В ходе проверки установлено и из материалов дела следует, что ЕГРН не содержит сведений о зарегистрированных правах на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9 318 м² по адресу: [REDACTED] относящийся к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание».

Границы земельного участка сформированы и учтены в ЕГРН.

На земельном участке размещены объекты недвижимости, принадлежащие Черепневу А.В. на праве собственности: хлораторная, кадастровый номер [REDACTED], площадью 15,6 м²; водопроводная станция № 3 второго подъема, кадастровый номер [REDACTED], площадью 147,7 м²; резервуар железобетонный, кадастровый номер [REDACTED], площадью 1 000 м²; резервуар железобетонный, кадастровый номер [REDACTED], площадью 1 000 м². Земельный участок находится в едином ограждении из металлических прутьев, доступ осуществляется через ворота, расположенные на его западной границе. По результатам инструментального обследования установлено, что фактическая площадь земельного участка в сложившихся границах составляет 9 298 м².

Право собственности Черепнева А.В. на перечисленные объекты недвижимости возникло на основании договора купли-продажи, заключенного 5 февраля 2013 г. с обществом с ограниченной ответственностью «Магнум» (далее – ООО «Магнум»).

Ранее означенные объекты недвижимости принадлежали на праве собственности иным субъектам.

Суворовское муниципальное унитарное предприятие коммунального хозяйства являлось первым зарегистрированным собственником объектов недвижимости. За указанным предприятием на основании выданного администрацией Суворовского района Тульской области свидетельства от 25 сентября 1992 г. № 62 было закреплено право бессрочного пользования земельным участком общей площадью 5,53 га.

Документов, подтверждающих возникновение в соответствии с законом прав на земельный участок у Черепнева А.В., иных собственников, не имеется.

Общая площадь части земельного участка, занятого принадлежащими Черепневу А.В. объектами недвижимого имущества, составляет 2 163,3 м².

В подпункте 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации закреплен правовой принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В силу пункта 1 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

Пунктом 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Аналогичные требования закреплены в пункте 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Право пользования частью земельного участка площадью 2 163,3 м², занятого принадлежащими Черепневу А.В. на праве собственности объектами недвижимости, возникло у него в силу закона.

Вместе с тем фактическая площадь используемого для эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры земельного участка в сложившихся границах составляет 9 298 м², что превышает площадь земельных участков, занятых объектами недвижимого имущества, на 7 134,7 м².

В ходе производства по делу объективно установлено, что указанная часть земельного участка площадью 7 134,7 м² используется для эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры при отсутствии предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на нее.

Утверждение заявителя о том, что Черепнев А.В. не использует земельный участок, он фактически находится в пользовании ресурсоснабжающей организацией, которой в соответствии с требованиями части 2 статьи 8 Федерального закона от 7 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» переданы в аренду расположенные на нем и предназначенные для добычи питьевой воды и снабжения населения муниципального образования объекты коммунальной инфраструктуры, не ставит под сомнение выводы должностного лица и судебных инстанций о виновности Черепнева А.В. в совершении вмененного административного правонарушения.

В соответствии с указанной нормой физическое лицо, являющееся собственником централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, обязано заключить договор с организацией, на основании которого организация будет осуществлять эксплуатацию указанных систем.

Пунктами 1, 2 статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования (пункт 1). Если договором не определено передаваемое арендатору право на земельный участок, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

Объекты коммунальной инфраструктуры переданы Черепневым А.В. ресурсоснабжающей организации по договору аренды во временное владение и пользование за плату, которая согласно договору аренды составляет 314 041,72 рубль.

В силу закона указанное лицо имеет право на часть земельного участка площадью 2 163,3 м², занятого этими объектами. Вместе с тем предусмотренные законодательством Российской Федерации права на часть земельного участка площадью 7,134,7 м², используемую для эксплуатации объектов, отсутствуют.

Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством (пункт 1 статьи 74 Земельного кодекса Российской Федерации).

Будучи собственником расположенных на земельном участке объектов коммунальной инфраструктуры, предоставившим их в аренду, Черепнев А.В. обоснованно признан виновным за допущенное использование указанной выше

части земельного участка без предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на нее.

Равным образом при изложенных обстоятельствах для вывода о наличии или отсутствии вины в деянии Черепнева А.В. не имеют правового значения периоды возведения означенных объектов и ограждения земельного участка, совершивший его субъект, а также цели, которыми обусловлено их наличие.

При этом, как обоснованно отмечено в обжалуемых актах, в феврале 2020 г. Черепнев А.В. инициировал процедуру согласования предоставления в собственность земельного участка общей площадью 9 318 м².

Постановлением администрации муниципального образования Суворовский район Тульской области от 25 февраля 2020 г. № 227 предварительно согласовано предоставление указанного земельного участка, государственная собственность на который не разграничена. При этом сведений о совершении последующих действий, предусмотренных главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации, которой урегулирован порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, материалы дела не содержат.

Ссылка заявителя на статью 2.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях несостоятельна, положения данной нормы в рассматриваемом случае неприменимы.

Доводы, аналогичные изложенным в настоящей жалобе, были предметом проверки в ходе производства по делу, своего подтверждения не нашли, обоснованно отвергнуты по основаниям, приведенным в обжалуемых актах, и не ставят под сомнение наличие в деянии Черепнева А.В. состава вмененного административного правонарушения. Несогласие заявителя с оценкой установленных в ходе производства по делу обстоятельств правовым основанием к отмене принятых по делу актов не является.

Порядок и срок давности привлечения к административной ответственности соблюдены.

Административное наказание назначено по правилам статей 3.1, 3.5, 4.1 – 4.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в пределах санкции статьи 7.1 названного кодекса.

Обстоятельств, которые в силу пунктов 2 – 4 части 2 статьи 30.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях могли повлечь изменение или отмену обжалуемых актов, не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 30.13 и 30.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, судья Верховного Суда Российской Федерации

постановил:

постановление заместителя главного государственного инспектора в Арсеньевском, Белевском, Одоевском, Суворовском районах, Славном по использованию и охране земель Управления Росреестра по Тульской области от 8 октября 2021 г. № 18-16-39/21, решение судьи Суворовского межрайонного

суда Тульской области от 15 апреля 2022 г., решение судьи Тульского областного суда от 31 мая 2022 г. и постановление судьи Первого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2022 г., состоявшиеся по делу об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении Черепнева А.В., оставить без изменения, жалобу защитника Назарова А.А. – без удовлетворения.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации



С.И. Кузьмичев