



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 44-АД23-4-К7

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

10 мая 2023 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Кузьмичев С.И., рассмотрев жалобу должностного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Пермскому краю Иванова Сергея Владимировича на решение судьи Пермского краевого суда от 28 июля 2022 г. и постановление судьи Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2022 г., состоявшиеся в порядке обжалования определения должностного лица указанного органа от 27 января 2022 г. об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении индивидуального предпринимателя Анисимова Виталия Станиславовича,

установил:

определением заместителя начальника отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Пермскому краю от 27 января 2022 г., оставленным без изменения решением судьи Ленинского районного суда г. Перми от 9 июня 2022 г., отказано в возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении индивидуального предпринимателя Анисимова В.С. на основании пункта 2 части 1 статьи 24.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решением судьи Пермского краевого суда от 28 июля 2022 г., оставленным без изменения постановлением судьи Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2022 г., определение должностного лица об отказе в

возбуждении дела об административном правонарушении и решение судьи районного суда отменены, материалы проверки возвращены в Управление Росреестра по Пермскому краю.

Определением заместителя начальника отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Пермскому краю от 30 августа 2022 г. отказано в возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении индивидуального предпринимателя Анисимова В.С. на основании пункта 9 части 1 статьи 24.5 названного кодекса.

Постановлением судьи Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11 января 2023 г. (состоялось по жалобе иного лица, имеющего в соответствии с положениями статьи 30.12 названного кодекса право обжалования) решение судьи Пермского краевого суда от 28 июля 2022 г. также оставлено без изменения.

В жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, должностное лицо Управления Росреестра по Пермскому краю Иванов С.В. просит об отмене решения судьи Пермского краевого суда от 28 июля 2022 г. и постановления судьи Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2022 г., приводя доводы об их незаконности.

Вопрос об отмене постановления судьи Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11 января 2023 г. в настоящей жалобе не ставится, однако с учетом положений части 2 статьи 30.16 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях его законность и обоснованность подлежат проверке.

Анисимов В.С., уведомленный в соответствии с требованиями части 2 статьи 30.15 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях о подаче указанной жалобы, возражения на нее не представил.

Изучив материалы дела об административном правонарушении и доводы, изложенные в жалобе, прихожу к следующим выводам.

Частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 2.1 и 3 данной статьи.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 28.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях поступившие из правоохранительных органов, а также из других государственных органов, органов местного самоуправления, от общественных объединений материалы, содержащие данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, являются поводами к возбуждению дела об административном правонарушении.

Согласно частям 2, 3 указанной статьи такие материалы подлежат рассмотрению должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях. Дело об административном правонарушении может быть возбуждено должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, только при наличии хотя бы одного из поводов, предусмотренных частями 1, 1.1 и 1.3 указанной статьи, и достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

В силу части 5 статьи 28.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в случае отказа в возбуждении дела об административном правонарушении при наличии материалов, указанных в пункте 2 части 1 этой статьи, должностным лицом, рассмотревшим такие материалы, выносится мотивированное определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении.

При этом из анализа приведенных норм следует, что такое определение выносится по соответствующим материалам в случае, если отсутствуют достаточные данные, подтверждающие совершение лицом административного правонарушения, либо имеются предусмотренные частью 1 статьи 24.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях обстоятельства, исключающие производство по делу об административном правонарушении.

Из материалов дела следует, что на основании решений и.о. заместителя прокурора Дзержинского района г. Перми от 17 декабря 2021 г. о проведении проверки и от 20 декабря 2021 г. о расширении предмета проверки по обращению председателя Арбитражного суда Пермского края на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED] (далее также – земельный участок) прокуратурой Дзержинского района г. Перми с участием специалистов Управления Росреестра по Пермскому краю и 1 отдела надзорной деятельности и профилактической работы по г. Перми Управления надзорной деятельности и профилактической работы ГУ МЧС России по Пермскому краю проведена проверка соблюдения требований земельного и градостроительного законодательства и законодательства о пожарной безопасности.

По результатам проверки в числе прочего сделан вывод об использовании индивидуальным предпринимателем Анисимовым В.С. в нарушение требований статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации указанного земельного участка, относящегося к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «под здание склада» не в соответствии с указанным видом разрешенного использования, а для оказания услуг по замене масел.

10 января 2022 г. материалы проверки направлены в Управление Росреестра по Пермскому краю для решения вопроса о привлечении индивидуального предпринимателя Анисимова В.С. к административной ответственности.

Определением должностного лица Управления Росреестра по Пермскому краю от 27 января 2022 г. отказано в возбуждении в отношении указанного лица дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, на основании пункта 2 части 1 статьи 24.5 названного кодекса в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

Данное определение мотивировано тем, что индивидуальный предприниматель Анисимов В.С. не является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по вышеуказанному адресу, арендует часть расположенного на нем здания на основании договора аренды нежилого помещения от 30 июня 2005 г. (с учетом дополнительных соглашений) под экспресс-замену технических жидкостей на транспорте и использует данную часть здания в соответствии с условиями договора.

Судья районного суда выводы должностного лица поддержал, вынесенное им определение оставил без изменения, также отметив, что индивидуальный предприниматель Анисимов В.С. ни собственником, ни арендатором земельного участка не является, пользуется частью размещенного на нем здания на основании договора аренды в соответствии с целевым назначением объекта, которое указано в договоре, и как арендатор части здания, используемого для оказания услуг по замене масел, расположенного на земельном участке с видом разрешенного использования «под здание склада», лишен законной возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Вместе с тем судья краевого суда определение должностного лица и решение судьи районного суда отменил с возвращением материалов проверки в Управление Росреестра по Пермскому краю.

Принимая данное решение, судья краевого суда исходил из следующего.

Объективную сторону состава административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, составляет использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

Согласно подпункту 8 пункта 1 статьи 1, пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения обстоятельств, послуживших основанием для возбуждения дела об административном правонарушении) одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на указанные в пункте 1 статьи 7 названного кодекса категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В силу статей 7, 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками

земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Согласно закреплённому в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации принципу земельного законодательства единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, 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.

Как указано выше, основанием для направления материалов проверки в Управление Росреестра по Пермскому краю послужили выявленные нарушения земельного законодательства, выразившиеся в использовании земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED] не в соответствии с видом разрешенного использования.

Из Единого государственного реестра недвижимости следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: г. [REDACTED] общей площадью 352,34 м², относящийся к категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «под здание склада» принадлежит на праве собственности Кузиной М.М. на основании договора купли-продажи от 17 октября 2012 г. № 1256-12.

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Перми, утвержденным решением Пермской городской Думы от 26 июня 2007 г. № 143, указанный земельный участок расположен в зоне многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки Ж-1.

Статьей 52.3 данных правил определено, что зона массовой жилой застройки Ж-1 выделена для формирования многофункциональных городских территорий с размещением многоквартирных жилых домов с широким спектром услуг и размещением объектов делового назначения. В данной норме перечислены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной жилой зоны.

На земельном участке расположено здание склада с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 377,9 м², собственником которого является Кузина М.М.

В ходе осмотра на данном объекте обнаружены вывески «Mobil 1 ЦЕНТР, [www.\[REDACTED\].ru](http://www.[REDACTED].ru), масло меняют здесь; кафе», а также таблички с адресным ориентиром, режимом работы и оказываемыми услугами.

По сведениям информационного ресурса 2ГИС на указанном земельном участке расположен автосервис.

На основании договора аренды нежилого помещения от 30 июня 2005 г. (с учетом дополнительных соглашений) индивидуальным предпринимателем Кузиной М.М. (арендодатель) передана индивидуальному предпринимателю Анисимову В.С. (арендатор) часть нежилого помещения на первом этаже означенного здания с антресольным этажом площадью 81,7 м² во временное пользование под экспресс-замену технических жидкостей на транспорте.

Из пункта 2.3.1 договора аренды следует, что арендатор взял на себя обязательство принять помещение и использовать его в соответствии с назначением, указанным в пункте 1.1 договора – под экспресс-замену технических жидкостей на транспорте.

Использование земельного участка с видом разрешенного использования «под здание склада» не предусматривает использование земельного участка в указанных выше целях.

При этом судья краевого суда сделал вывод о том, что передача в аренду части помещений в здании касается не только использования такого объекта недвижимости, но и земельного участка, на котором этот объект недвижимости расположен.

Судья краевого суда признал, что должностное лицо сделало преждевременный вывод об отсутствии в действиях индивидуального предпринимателя Анисимова В.С. состава административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, с указанием на то, что он не является субъектом данного административного правонарушения, поскольку земельный участок находится в собственности иного лица, и он (Анисимов В.С.) арендует только часть расположенного на нем здания.

Как отмечено судьей краевого суда, то обстоятельство, что индивидуальный предприниматель Анисимов В.С. не является собственником или арендатором земельного участка, не может обратиться с заявлением об изменении вида его разрешенного использования, не влечет безусловный вывод о том, что он не является субъектом административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и о том, что у него отсутствует обязанность по использованию земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования.

Ссылки заявителя на положения статей 263, 264, 615 Гражданского кодекса Российской Федерации и на то, что индивидуальный предприниматель Анисимов В.С. использует арендуемый объект в соответствии с условиями договора аренды, данные суждения судьи краевого суда не опровергают, равно как и указание на то, что за нецелевое использование земельного участка к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, привлечена собственник земельного участка Кузина М.М.

Установив, что при вынесении определения об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении и решения об оставлении его без изменения должностным лицом и судьей районного суда соответственно надлежащим образом не были исследованы юридически значимые обстоятельства, судья краевого суда сделал вывод о том, что допущено существенное нарушение процессуальных требований названного кодекса, не позволившее всесторонне, полно и объективно установить подлежащие выяснению обстоятельства, не нашел оснований для признания означенных актов законными и обоснованными и принял решение об их отмене с возвращением материалов проверки в Управление Росреестра по Пермскому краю, поскольку установленный частью 1 статьи 4.5 названного кодекса для данной категории дел срок давности привлечения к административной ответственности не истек.

Судья кассационного суда выводы судьи краевого суда и принятое им решение поддержал.

Поводов не согласиться с решением судьи краевого суда и постановлением судьи кассационного суда не имеется.

Согласно статье 24.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях задачами производства по делам об административных правонарушениях являются, в частности, всестороннее, полное, объективное и своевременное выяснение обстоятельств каждого дела, разрешение его в соответствии с законом.

По делу об административном правонарушении выяснению подлежат перечисленные в статье 26.1 названного кодекса обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела.

Судья краевого суда, выводы которого поддержаны судьей кассационного суда, пришел к правильному выводу о том, что требования, предусмотренные данными нормами, должностным лицом и судьей районного суда не выполнены.

Обжалуемые судебные акты приняты в соответствии с нормами Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и установленными фактическими обстоятельствами, основания для их отмены отсутствуют.

Доводы жалобы не содержат правовых аргументов, ставящих под сомнение законность и обоснованность обжалуемых актов, направлены на

переоценку установленных судьей краевого суда и судьей кассационного суда фактических обстоятельств и не влекут отмену вынесенных ими актов.

Обстоятельств, которые в силу пунктов 2 – 4 части 2 статьи 30.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях могли бы повлечь изменение или отмену обжалуемых актов, не имеется, решение судьи Пермского краевого суда от 28 июля 2022 г. и постановление судьи Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2022 г. подлежат оставлению без изменения.

Также подлежит оставлению без изменения состоявшееся после подачи настоящей жалобы в Верховный Суд Российской Федерации по данному делу постановление судьи Седьмого кассационного суда от 11 января 2023 г., вопрос об отмене которого заявителем не ставится.

Руководствуясь статьями 30.13 и 30.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, судья Верховного Суда Российской Федерации

постановил:

решение судьи Пермского краевого суда от 28 июля 2022 г., постановление судьи Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2022 г. и постановление судьи Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11 января 2023 г., состоявшиеся в порядке обжалования определения должностного лица Управления Росреестра по Пермскому краю от 27 января 2022 г. об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении индивидуального предпринимателя Анисимова В.С., оставить без изменения, жалобу должностного лица Управления Росреестра по Пермскому краю Иванова С.В. – без удовлетворения.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации



С.И. Кузьмичев