



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 9-КАД23-14-К1

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

29 февраля 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Калининой Л.А. и Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Кульковой Ксении Александровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 24 января 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июля 2023 г. по делу № 2-5464/2022 по административному исковому заявлению Кульковой К.А. о признании незаконным отказа администрации Нижегородского района г. Нижнего Новгорода от 30 марта 2022 г. № 01-08-139953/22 в признании садового дома жилым.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Кулькова К.А. обратилась в суд с иском о признании незаконным отказа администрации Нижегородского района г. Нижнего Новгорода от 30 марта 2022 г. № 01-08-139953/22 в признании садового дома жилым, признании дома с кадастровым номером [REDACTED] площадью 100 кв. м, назначение -нежилое, расположенного по адресу: г. [REDACTED]

[REDACTED], жилым с правом регистрации в нем.

Решением Нижегородского районного суда г. Нижнего Новгорода от 13 сентября 2022 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 24 января 2023 г. решение суда первой инстанции отменено с принятием нового решения об отказе в удовлетворении иска.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июля 2023 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Кулькова К.А. просит отменить определения судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 4 декабря 2023 г. административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 8 февраля 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно статье 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия полагает, что при рассмотрении и разрешении заявленных исковых требований такие нарушения имели место.

Как следует из материалов дела, Кулькова К.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 273 кв. м., категория земель «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для садоводства», расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. На указанном земельном участке расположен садовый дом площадью 100 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], назначение нежилое, по адресу: г. [REDACTED].

При рассмотрении дела судами установлено, что 7 февраля 2022 г. Кулькова К.А. обратилась в администрацию Нижегородского района г. Нижнего Новгорода с заявлением о признании садового дома жилым домом, приложив к заявлению выписку из ЕГРН на садовый дом с кадастровым

номером [REDACTED], заключение специалиста ООО «Нижегородский институт судебной экспертизы» от 27 января 2022 года № 05СТЭ-22.

Письмом от 30 марта 2022 г. № 01-08-139953/22 администрация Нижегородского района г. Нижнего Новгорода уведомила Кулькову К.А. о том, что документы для перевода садового дома оставлены без рассмотрения, поскольку земельный участок, на котором расположен садовый дом, находится в территориальной зоне П*ТЖи-3 (зона реорганизации застройки в индивидуальную высокоплотную жилую застройку), в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22, к основным видам разрешенного использования земельного участка, находящегося в территориальной зоне П*ТЖи-3, относятся «коммунальное обслуживание», «земельные участки (территории) общего пользования». Документация по планировке территории ТСН [REDACTED] не утверждена. Кроме того, земельный участок, принадлежащий Кульковой К.А., находится «в нормативной (ориентировочной) санитарно-защитной зоне ООО «Крисмар - НН», в которой невозможно размещение жилой застройки.

Считая данный отказ администрации Нижегородского района г. Нижнего Новгорода незаконным, Кулькова К.А. обратилась в суд с настоящим исковым заявлением.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что доказательства размещения земельного участка в санитарно - защитной зоне ООО «Крисмар-НН» не представлены, Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода утверждены после возведения садового дома, земельный участок, принадлежащий Кульковой К.А. на праве собственности, расположен на землях населенного пункта, в границах территории, отведенной ТСН «Родник» для ведения садоводства, поставлен на государственный кадастровый учет 24 июня 2013 г. с видом разрешенного использования «для садоводства», который позволяет размещение на нем как садового, так и жилого дома, а согласно заключению специалиста садовый дом пригоден для постоянного (круглогодичного) проживания, строение соответствует требованиям строительных норм и правил.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, исходил из того, что земельный участок находится в территориальной зоне П*ТЖи-3, для которой градостроительным регламентом установлены виды разрешенного использования «коммунальное обслуживание», «земельные участки (территории) общего пользования»; вид разрешенного использования земельного участка административного истца «садоводство» с кодом 1.5 в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», не предусматривает возведение на земельном участке жилых строений, пришел

к выводу, с которым согласился и суд кассационной инстанции, о правомерности отказа администрации в изменении статуса садового дома.

Вместе с тем, отменяя решение суда первой инстанции, суды не учли следующее.

Садовым земельным участком признается земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей (пункт 1 статьи 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В соответствии с частями 2, 3 статьи 23 Закона № 217-ФЗ в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений, строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства. Садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом (далее Положение), которым установлены требования к порядку признания садового дома жилым домом, в том числе перечень документов, необходимых для признания садового дома жилым домом (пункт 56), основания принятия решения об отказе в признании садового дома жилым домом (пункт 61).

Согласно подпункту «д» пункта 61 Положения решение об отказе в признании садового дома жилым принимается в случае размещения садового дома или жилого дома на земельном участке, виды разрешенного использования которого, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, не предусматривают такого размещения.

Федеральным законом от 2 августа 2019 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с целью обеспечения возможности оформления прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, статья 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон № 218-ФЗ) дополнена частями 12 и 13.

Содержащиеся в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ положения имеют целью упростить порядок оформления гражданами своих прав на жилую недвижимость и стимулировать ее вовлечение в гражданский оборот, обеспечивают на основе необходимого баланса частных и публичных интересов стабильность ранее сложившихся имущественных отношений.

В силу части 12 названной статьи в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений, до 1 марта 2031 г. допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 данного федерального закона. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

Этой же частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Из анализа вышеприведенных норм следует, что если вид разрешенного использования земельного участка, на котором создан садовый дом, подлежащий признанию жилым домом, предусматривает такое размещение объекта, а сам объект соответствует требованиям технических регламентов, предъявляемым к объектам недвижимости, собственник вправе обратиться в уполномоченный орган, представив заявление о признании садового дома жилым домом, а также выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащую сведения о зарегистрированных правах заявителя на садовый

дом и заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности.

В соответствии с пунктом 62 Положения решение об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на соответствующие положения, предусмотренные пунктом 61 названного Положения.

В оспариваемом решении административного ответчика не приведены основания, предусмотренные пунктом 61 Положения, для принятия решения об отказе в признании садового дома жилым домом.

В связи с изложенным, выводы судов о правомерности отказа администрации Нижегородского района г. Нижнего Новгорода в признании садового дома жилым домом основаны на неправильном применении норм материального права.

Указание суда апелляционной инстанции и суда кассационной инстанции на то, что согласно сведениям ЕГРН вид разрешенного использования вышеуказанного земельного участка «садоводство», ошибочно.

Действительно, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования земельного участка «садоводство» с соответствующим кодом 1.5 предполагает осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

Вместе с тем согласно имеющейся в материалах настоящего дела выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 28 сентября 2021 г. вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] - «для садоводства».

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суды апелляционной и кассационной инстанций оставили без внимания то, что в части 7 статьи 54 Закона № 217-ФЗ (переходные положения) указано, что для целей применения в данном законе, других федеральных законах и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актах такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками.

При таких данных вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что установленный вид разрешенного использования земельного участка административного истца не предусматривает возможность возведения на этом земельном участке жилых строений, является ошибочным.

Допущенные судами нарушения норм материального права, без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов истца являются существенными, в связи с чем обжалуемые судебные акты подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л а :

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 24 января 2023 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июля 2023 г. отменить, решение Нижегородского районного суда г. Нижнего Новгорода от 13 сентября 2022 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи