



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД23-62-К4

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., Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Матуса Дмитрия Викторовича на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 20 октября 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 февраля 2023 г. по административному делу № 2а-3285/2021 по административному исковому заявлению Матуса Д.В. о признании незаконным решения администрации Адлерского внутригородского района муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края об отказе в предоставлении земельного участка в собственность.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения представителей административного истца Бандуры Г.В., Ушакова Р.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

на основании постановления администрации Адлерского внутригородского района муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация) от 1 июля 2019 г. № 1025 «О предоставлении Матусу Д.В. в аренду земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]» Матусу Д.В. 16 июля 2019 г. предоставлен в пользование земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]

площадью 844 кв. м с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на указанном земельном участке расположен жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] со следующими характеристиками: количество этажей – 2, в том числе подземных – 0, площадью – 102 кв. м, год завершения строительства – 2020, регистрация права собственности Матуса Д.В. на дом произведена 23 декабря 2020 г.

Письмом администрации от 19 марта 2021 г. № 175 Матусу Д.В. отказано в удовлетворении заявления о предоставлении названного земельного участка в собственность за плату без проведения торгов на основании пункта 1 статьи 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), пункта 34 Административного регламента «Продажа земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов», утвержденного постановлением администрации города Сочи от 27 февраля 2015 г. № 572, поскольку на участке расположено двухэтажное строение, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН.

Кроме того, согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, представленным департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 11 марта 2021 г. № 230275 Э, испрашиваемый земельный участок частично расположен в границах красных линий, нанесенных в соответствии с ДПТ: «Распределительная городская электрическая сеть», Краснополянский РРЭС, Этап 1, Этап 2 – на основании приказов Минстроя РФ от 27 апреля 2016 г. № 282/пр, № 285/пр.

Полагая, что отказ не содержит оснований, предусмотренных статьей 39¹⁶ ЗК РФ, а также что испрашиваемый земельный участок в обороте не ограничен и из оборота не изъят, заявитель обратился в суд с административным иском о признании незаконным решения администрации от 19 марта 2021 г. № 175, а также о возложении на административного ответчика обязанности по предоставлению ему названного земельного участка в собственность без проведения торгов.

Решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 23 июня 2021 г. административное исковое заявление удовлетворено, оспариваемый отказ признан незаконным, на администрацию возложена обязанность предоставить Матусу Д.В. испрашиваемый земельный участок в собственность без проведения торгов за плату.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 11 января 2022 г. решение отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Кассационным определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 24 мая 2022 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 20 октября 2022 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 февраля 2023 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Матус Д.В. просит отменить апелляционные определения от 11 января 2022 г., от 20 октября 2022 г. и кассационные определения от 24 мая 2022 г. и от 16 февраля 2023 г., ссылаясь на нарушение судами норм материального права.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39³ 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 39²⁰ ЗК РФ.

Статьей 39²⁰ ЗК РФ предусмотрено исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду гражданами, юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Суд первой инстанции, признавая отказ в предоставлении земельного участка без торгов за плату незаконным и удовлетворяя заявленные требования Матуса Д.В., исходил из того, что на испрашиваемом земельном участке находится принадлежащий административному истцу индивидуальный жилой дом, для строительства которого по договору аренды в 2019 году был предоставлен земельный участок, в связи с чем у административного истца в силу статьи 39²⁰ ЗК РФ возникло исключительное право на приобретение этого участка в собственность без торгов за плату.

Отменяя решение суда и отказывая в удовлетворении административного иска, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд кассационной инстанции, сделал вывод о правомерности оспариваемого отказа администрации, поскольку в пределах испрашиваемого земельного участка согласно актам осмотра земельного участка от 1 марта 2021 г. и 20 октября 2022 г. расположены два объекта недвижимости с кадастровыми номерами [REDACTED] (двухэтажное строение – «жилой дом») и [REDACTED] (одноэтажное здание – «хозблок»), а также поскольку земельный участок находится в границах красных линий, установленных для определения границ линейного объекта – линии электрической сети, в связи с чем предоставление его в собственность невозможно.

Указанный вывод судов апелляционной и кассационной инстанций является ошибочным ввиду следующего.

Согласно материалам дела земельный участок предоставлен административному истцу в аренду в установленном законом порядке с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство», расположенное на участке двухэтажное здание, указанное в актах осмотра, является индивидуальным жилым домом площадью 102 кв. м, право собственности на которое зарегистрировано, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на нежилое строение вспомогательного назначения (хозблок) площадью 20 кв. м в силу действующего земельного законодательства не является препятствием для предоставления в собственность земельного участка, на котором расположено находящееся в собственности заявителя основное строение – индивидуальный жилой дом.

Также является ошибочным вывод судов об отнесении испрашиваемого земельного участка к территориям общего пользования (в границах красных линий линейного объекта – линии электрической сети), приватизация которых в силу пункта 12 статьи 85 ЗК РФ запрещена.

На момент предоставления земельного участка в аренду административному истцу в июле 2019 г. редакция пункта 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) определяла красные линии как линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Вместе с тем в соответствии с названным пунктом в редакции Федерального закона от 2 августа 2019 г. № 283-ФЗ красные линии обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Согласно пункту 12 указанной статьи территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Как установлено судами и не оспаривалось административным истцом, в границах испрашиваемого земельного участка расположен линейный объект – линия электрической сети.

Доказательств, подтверждающих наличие красных линий, установленных документацией по планировке территории, проходящих через земельный участок административного истца, в материалы дела не предоставлено.

В соответствии с пунктом 10.1 статьи 1 ГрК РФ, введенным Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ, линейные объекты – это линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения),

трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

В целях безопасной эксплуатации объектов энергетики устанавливаются охранные зоны объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии), которые являются одним из видов зон с особыми условиями использования территорий (статьи 104, 105 ЗК РФ).

Согласно пункту 3 статьи 104 ЗК РФ земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий, у собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В силу пункта 2 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 (далее – Правила), в охранных зонах в целях обеспечения безопасности условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

Действующая с 1 сентября 2023 г. редакция пунктов 10–12 Правил с учетом изменений, внесенных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 2023 г. № 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства», допускает размещение в охранных зонах зданий и сооружений при соблюдении определенных параметров.

Законодательством устанавливается лишь запрет на осуществление определенных действий, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства (пункты 8, 9 Правил).

На момент вынесения оспариваемого отказа на той части испрашиваемого земельного участка, которая вошла в границы охранных зон распределительной городской электрической сети, не установлен запрет на приобретение в собственность земельного участка и не установлены проектом планировки территории красные линии.

Само по себе наличие охранной зоны электросетевого хозяйства не свидетельствует об ограничении оборотоспособности земельного участка, а лишь устанавливает особый режим его использования. Статьей 27 ЗК РФ такое основание для признания участка ограниченным в обороте, как охранный зона инженерных коммуникаций, отсутствует, следовательно, данное обстоятельство не может препятствовать реализации права заявителя на приватизацию земельного участка.

При таких обстоятельствах предусмотренных законом оснований для отказа в передаче Матусу Д.В. испрашиваемого земельного участка в собственность без торгов за плату не имелось.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, определила:

апелляционные определения судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 11 января 2022 г., от 20 октября 2022 г. и кассационные определения судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 24 мая 2022 г. и от 16 февраля 2023 г. отменить.

Решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 23 июня 2021 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи