



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД23-90-К4

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

3 апреля 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,  
судей Калининой Л.А., Кузьмичева С.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи кассационную жалобу Департамента имущественных отношений Краснодарского края и кассационное представление первого заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Разинкина А.В. на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 10 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 16 марта 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 августа 2023 г. по административному делу № 2а-18768/2022 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Ключ» и Остапенко Михаила Петровича к Департаменту имущественных отношений Краснодарского края об оспаривании решений, возложении обязанности предоставить земельные участки в собственность,

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Ключ» и Остапенко М.П. – Муртазиной А.А., представителя Департамента имущественных отношений Краснодарского края – Алексева С.С., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

ООО «Ключ» и Остапенко М.П. обратились в суд с административным исковым заявлением о признании незаконными решений об отказе в предоставлении в собственность земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] и возложении обязанности на Департамент имущественных отношений Краснодарского края (далее – Департамент) предоставить в общую долевую собственность земельные участки за плату.

Письмами от 5 августа 2022 г. и от 12 августа 2022 г. Департамент отказал в продаже земельных участков без проведения торгов, поскольку эти участки относятся к землям, ограниченным в обороте, в связи с чем не подлежащими предоставлению в частную собственность. Кроме этого, площадь испрашиваемых земельных участков значительно превышает размеры, необходимые для эксплуатации расположенных на них объектов недвижимости.

ООО «Ключ» и Остапенко М.П. сослались на то, что право на приобретение земельных участков в собственность без проведения торгов возникло у них в силу того, что они являются собственниками объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках и образующих имущественный комплекс птицефабрики. Обстоятельства, ограничивающие оборотоспособность земельных участков, отсутствуют.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 10 ноября 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 16 марта 2023 года, административный иск удовлетворен.

Решения Департамента признаны незаконными с возложением обязанности в течение 30 календарных дней со дня вступления решения суда в законную силу предоставить в общую долевую собственность (по 1/2 доле) Остапенко М.П. и ООО «Ключ» земельные участки за плату в размере кадастровой стоимости.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 августа 2023 г. судебные акты нижестоящих судов в части обязанности предоставить в общую долевую собственность земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] отменены с принятием нового судебного акта об отказе в удовлетворении требований административного иска в этой части.

В остальной части судебные акты оставлены без изменения, а кассационные жалобы без удовлетворения.

В кассационной жалобе Департамент просит отменить судебные акты в связи с неправильным применением норм материального и процессуального права.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителя административных истцов и представителя административного ответчика, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Между Департаментом и ЗАО «Золотое руно» 20 июля 2006 г. заключен договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, по условиям которого арендодатель обязался предоставить во временное владение и пользование, а арендатор принять земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3 165 200 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], для сельскохозяйственного производства.

В дальнейшем ЗАО «Золотое руно» передало ООО «Раевская птицефабрика» (новый арендатор) в собственность объекты недвижимого имущества, расположенные на указанном земельном участке, и право аренды земельного участка по договору от 22 мая 2007 г.

ООО «Раевская птицефабрика» (продавец) и ООО «Ключ» заключили договор купли-продажи от 26 мая 2017 г. № 1, на основании которого покупателю передано имущество, находящееся на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]. Сторонами договора при этом было согласовано, что покупатель приобретает право пользования указанным земельным участком на тех же условиях, что и продавец в соответствии с пунктом 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По сведениям Единого государственного реестра юридических лиц, ЗАО «Золотое руно» ликвидировано 5 мая 2015 г., ООО «Раевская птицефабрика» прекратило деятельность в связи с завершением конкурсного производства 20 сентября 2017 г.

ООО «Ключ» обратилось в Департамент с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельных участков без проведения торгов, образуемых путем раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в соответствии со схемой расположения земельного участка, в чем Департаментом было отказано.

Решением арбитражного суда Краснодарского края от 30 июля 2020 г. по делу №А32-43692/2019 решение Департамента об отказе в предварительном согласовании признано незаконным.

На Департамент возложена обязанность принять решение о предварительном согласовании предоставления ООО «Ключ» земельного участка в собственность площадью 807 399 кв. м (условный номер [REDACTED]) и земельного участка площадью 586 193 кв. м (условный номер [REDACTED]) в аренду, которые, необходимо образовать из исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Этим же решением суд возложил на Департамент обязанность принять решение о предварительном согласовании предоставления обществу земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в собственность, сохраняемого в измененных границах.

Во исполнение вступившего в законную силу решения арбитражного суда Департаментом издан приказ от 17 июня 2021 г. №1378 о предварительном согласовании предоставления ООО «Ключ» названных земельных участков.

27 августа 2021 г. в отношении земельных участков осуществлен государственный кадастровый учет с присвоением номеров [REDACTED] (586193 кв. м), [REDACTED] (807399 кв. м). Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] сохранен в измененных границах, площадь которого составила 1 597 890 кв. м.

Из материалов дела следует, что земельные участки по-прежнему являются собственностью субъекта Российской Федерации – Краснодарского края.

На основании совершенных ООО «Ключ» сделок по отчуждению имущества сособственником расположенных на земельных участках строений, наряду с обществом, является Остапенко М.П.

ООО «Ключ» и Остапенко М.П. обратились в Департамент с заявлениями о предоставлении данных земельных участков в долевую собственность за плату, без проведения торгов.

По результатам рассмотрения заявлений Департамент решениями от 5 и от 12 августа 2022 года отказал в предоставлении земельных участков со ссылкой на пункты 1, 4, 5, 6 статьи 39<sup>16</sup> Земельного кодекса Российской Федерации.

Решения Департамента обоснованы тем, что ряд объектов недвижимого имущества, принадлежащих заявителям на праве собственности и сведения о которых указаны в ЕГРН, на земельных участках фактически отсутствуют. При этом на земельных участках расположены

объекты недвижимого имущества, в отношении которых не имеется сведений о правах заявителей. Кроме этого, земельные участки расположены в границах 3 зоны округа горно-санитарной охраны курорта г.Новороссийска и заняты объектами археологического наследия, следовательно, ограничены в обороте и не подлежат предоставлению в частную собственность. Также не предоставлена информация о соответствии предельной площади испрашиваемых земельных участков, занятой зданиями и сооружениями и необходимой для их использования.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь положениями статей 27, 39<sup>16</sup>, 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 28 декабря 2013 г. № 406-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», приняв во внимание доводы Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, изложенные в письме от 6 апреля 2022 г., пришли к выводу о незаконности отказа в предоставлении земельных участков в собственность, поскольку ограничения оборотоспособности, препятствующие такому предоставлению, подтверждения не нашли.

Отменяя в части судебные акты и отказывая в административном иске в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], суд кассационной инстанции пришел к выводу о преюдициальном характере решения арбитражного суда, указав, что судебным актом на Департамент была возложена обязанность предварительно согласовать предоставление названного участка в аренду, а не в собственность.

Кроме этого, суд кассационной инстанции исходил из того, что приведенные по настоящему делу основания для отказа в предоставлении земельных участков в собственность являлись аналогичными тем, на основании которых ООО «Ключ» было отказано в предварительном согласовании предоставления земельных участков, и этим обстоятельствам дана оценка арбитражным судом.

Вместе с тем судами не учтено следующее.

В силу пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 935-О, Конституция Российской Федерации устанавливает, что условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона. В целях упорядочения земельных отношений федеральный законодатель закрепил в Земельном кодексе Российской Федерации в числе основных принципов земельного законодательства 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 (подпункт 5 пункта 1 статьи 1).

Развивая указанный принцип, Земельный кодекс Российской Федерации в оспариваемых нормах предусматривает для собственников зданий или сооружений исключительное право на приватизацию земельных участков, на которых эти объекты расположены, реализуемое без проведения торгов (подпункт 6 пункта 2 статьи 39<sup>3</sup> и пункт 1 статьи 39<sup>20</sup>), а также порядок пользования чужим земельным участком лицами, которые приобрели в собственность здания или сооружения (пункт 1 статьи 35). При этом указанный порядок обеспечивает необходимый баланс интересов собственников земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, устанавливая границы допустимого использования чужого земельного участка, а именно лишь той его части, которая занята зданием или сооружением и необходима для их использования.

Таким образом, указанный выше принцип земельного законодательства, реализуемый в том числе при приватизации находящихся в публичной собственности земельных участков собственниками расположенных на них зданий и сооружений, подразумевает, что определение границ и площади соответствующего земельного участка должно производиться исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на этом участке здания или сооружения, притом что размер земельного участка, предоставленного для строительства объектов недвижимости, может не совпадать с размером земельного участка, необходимого для эксплуатации этих объектов, поскольку данные цели различны.

Вместе с тем оценка принятых Департаментом решений об отказе в предоставлении земельных участков с учетом указанных норм материального права и правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации судами не дана.

В части решения арбитражного суда Краснодарского края от 30 июля 2020 года по делу №А32-43692/2019, принятого в том числе по вопросу площади земельных участков, необходимых, как указал суд, для эксплуатации имущественного комплекса птицефабрики, постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16 января 2024 г. судебные акты отменены с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

**определила:**

решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 10 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 16 марта 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 августа 2023 г. отменить.

Направить дело на новое рассмотрение в Прикубанский районный суд г. Краснодара.

Председательствующий

Судьи