



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КАД24-18-К1

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

14 августа 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Николаевой О.В. и Абакумовой И.Д.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Вавренюка Богдана Васильевича на решение Коломенского городского суда Московской области от 27 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 20 сентября 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2024 г. по административному делу № 2а-2187/2023 по административному исковому заявлению Вавренюка Б.В. о признании незаконным решения администрации городского округа Коломна Московской области об отказе в предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка, о возложении обязанности осуществить подготовку проекта договора на предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации

Николаевой О.В., объяснения представителя административного истца Вавренюка Б.В. по доверенности – Новикова В.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Вавренюк Б.В. на основании договора купли-продажи объектов недвижимого имущества от 25 апреля 2023 г. является собственником тринадцати зданий, находящихся на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], площадью 88 320 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], база отдыха «[REDACTED]», отнесенном к категории земель – «земли особо охраняемых территорий и объектов», с видом разрешенного использования – «земли рекреационного назначения»; обратился к администрации городского округа Коломна Московской области (далее также – Администрация) с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов с целью осуществления деятельности собственником зданий.

Решением администрации городского округа Коломна Московской области от 29 мая 2023 г. № Р001-3109538767-71371623 Вавренюку Б.В. отказано в предоставлении в аренду без проведения торгов указанного земельного участка, поскольку по сведениям, полученным в результате межведомственного информационного взаимодействия, на земельном участке отсутствуют объекты недвижимости, зарегистрированные в установленном порядке, отсутствует подтверждение, что объекты капитального строительства находятся в границах испрашиваемого земельного участка; установленный вид разрешенного использования земельного участка «земли рекреационного назначения» не соответствует его фактическому использованию; предоставление земельного участка без проведения торгов в данном случае не допускается.

Считая данное решение Администрации нарушающим его права и законные интересы, Вавренюк Б.В. обратился в суд с административным исковым заявлением о признании его незаконным. Просил суд возложить на Администрацию обязанность в течение одного месяца с даты вступления решения суда в законную силу осуществить подготовку проекта договора на предоставление в аренду без проведения торгов указанного земельного участка в трех экземплярах, направить проект договора ему для подписания.

Решением Коломенского городского суда Московской области от 27 июня 2023 г. административное исковое заявление удовлетворено частично, признано незаконным решение администрации городского округа Коломна Московской области от 29 мая 2023 г. № Р001-3109538767-71371623 об отказе в предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

На Администрацию возложена обязанность в течение одного месяца с даты вступления решения суда в законную силу повторно рассмотреть заявление Вавренюка Б.В. о предоставлении государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов» относительно заключения договора аренды без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. В удовлетворении административных исковых требований в части возложения на Администрацию обязанности в течение одного месяца с даты вступления решения суда в законную силу осуществить подготовку проекта договора на предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в трех экземплярах и его подписание, направить проект указанного договора для подписания отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 20 сентября 2023 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2024 г., решение суда первой инстанции в части удовлетворения требований отменено, в этой части принято новое решение об отказе в удовлетворении административного иска.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Вавренюк Б.В. просит об отмене состоявшихся по делу судебных актов, как постановленных с существенным нарушением норм материального и процессуального права, дело направить в суд первой инстанции на новое рассмотрение либо принять по делу новый судебный акт об удовлетворении его требований в полном объеме.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 мая 2024 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 17 июля 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять 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 (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, выслушав объяснения представителя административного истца, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела допущены такого рода нарушения.

Пунктом 1 статьи 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации гарантировано исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду гражданами, юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Подпунктом 8 пункта 8 статьи 39<sup>11</sup> названного кодекса предусмотрено, что не может быть предметом аукциона земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если на земельном участке расположены здание, сооружение, принадлежащие гражданину или юридическому лицу.

Приведенные нормы направлены на реализацию одного из принципов земельного законодательства – принципа 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 Земельного кодекса Российской Федерации).

Суд первой инстанции, руководствуясь положениями подпункта 9 пункта 2 статьи 39<sup>6</sup>, пункта 1 статьи 39, пунктов 4–5 статьи 39<sup>17</sup>, пункта 1 статьи 98 Земельного кодекса Российской Федерации, пришел к обоснованному выводу о наличии у административного истца права на получение в аренду без проведения торгов спорного земельного участка, поскольку Вавренюк Б.В. является собственником тринадцати нежилых зданий, составляющих базу отдыха «                    », расположенных на спорном земельном участке, в связи с чем отсутствовали основания для отказа в предоставлении государственной услуги как ввиду отсутствия права собственности на объекты капитального строительства, находящиеся на испрашиваемом земельном участке, так и по основанию несоответствия установленного вида использования земельного участка его фактическому использованию.

Суд апелляционной инстанции, с позицией которого согласился суд кассационной инстанции, пришел к выводу, что расположенные на испрашиваемом земельном участке строения являются разрушенными, следовательно, на земельном участке объекты рекреационного назначения отсутствуют, а земельный участок не используется в соответствии с видом его разрешенного использования.

Вместе с тем судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено следующее.



собственности на расположенные на этом участке здания было зарегистрировано, в ЕГРН содержались сведения о расположении зданий на испрашиваемом земельном участке, суды были обязаны принять во внимание факт наличия у административного истца исключительного права на приобретение земельного участка в аренду без торгов.

В силу пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 552 Гражданского 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.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Вавренюк Б.В. приобрел здания по договору купли-продажи от 25 апреля 2023 г. у М [REDACTED] который являлся собственником объектов недвижимости на основании договора купли-продажи от 17 января 2022 г., заключенного с ООО «Сезон».

Для правильного разрешения дела суду необходимо было установить, на каких условиях и в каком объеме административному истцу перешло от правопродшественника право на земельный участок, занятый принадлежащими ему зданиями.

Между тем в материалы дела не представлены, а судом не истребованы доказательства, подтверждающие наличие у правопродшественника Вавренюка Б.В. арендных отношений относительно испрашиваемого земельного участка, при том, что договор аренды этого участка с одним из предыдущих собственников (ООО «Сезон») расторгнут решением Арбитражного суда Московской области от 21 июля 2020 г.

В силу положений статьи 98 Земельного кодекса Российской Федерации к землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан (пункт 1). В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты (пункт 2).

Принадлежащие на праве собственности административному истцу тринадцать зданий находятся на земельном участке площадью 88 320 кв. м, расположенном по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], база отдыха [REDACTED]», отнесенном к категории земель – «земли особо охраняемых территорий и объектов», с видом разрешенного

использования – «земли рекреационного назначения».

Поскольку определение границ и площади земельного участка, передаваемого в собственность или в аренду собственнику расположенного на нем здания, должно производиться исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на этом участке здания или сооружения, без установления судом предназначения и цели приобретения Вавренюком Б.В. тринадцати объектов недвижимого имущества: для самостоятельного использования либо в качестве единого имущественного комплекса – базы отдыха, состоящей из этих зданий, решить вопрос о предоставлении в аренду всего земельного участка либо его части, необходимой для эксплуатации зданий, не представляется возможным.

С учетом указанных выше обстоятельств суду апелляционной инстанции при новом рассмотрении дела следует определить площадь земельного участка, необходимую для использования зданий в соответствии с их назначением.

Одним из принципов административного судопроизводства является законность и справедливость при рассмотрении и разрешении административных дел, которые обеспечиваются не только соблюдением положений, предусмотренных законодательством об административном судопроизводстве, точным и соответствующим обстоятельствам административного дела правильным толкованием и применением законов и иных нормативных правовых актов, в том числе регулирующих отношения, связанные с осуществлением государственных и иных публичных полномочий, но и получением гражданами и организациями судебной защиты путем восстановления их нарушенных прав и свобод (пункт 3 статьи 6 и статья 9 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Указанное свидетельствует о допущенных судами существенных нарушениях норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Вавренюка Б.В.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает апелляционное и кассационное определения необходимым отменить, а дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции в ином составе судей.

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

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 20 сентября 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2024 г. отменить, административное дело направить на новое апелляционное рассмотрение в ином составе судей.

Председательствующий

Судьи