



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 39-КАД24-4-К1

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

4 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д., Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Сабельникова Евгения Владимировича на решение Курского районного суда Курской области от 29 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Курского областного суда от 21 марта 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15 сентября 2023 г. по административному делу № 2а-2307/099-2022 по административному исковому заявлению Сабельникова Е.В. о признании незаконным решения администрации Курского района Курской области от 8 сентября 2022 г. № СДЖЖДС-20220908-7521437904-4 об отказе в признании садового дома жилым домом.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения представителя административного истца Лысенко О.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Сабельников Е.В. является собственником земельного участка № [REDACTED], кадастровый номер [REDACTED], площадью 800 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], относящегося к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования – для ведения садоводства и огородничества, и находящегося на данном земельном участке садового дома

площадью 262,4 кв. м, с назначением – нежилое здание, наименованием – садовый домик.

В августе 2022 г. Сабельников Е.В. обратился в администрацию Курского района Курской области (далее – администрация) с заявлением о признании садового дома жилым, приложив необходимые документы, в том числе техническое заключение о состоянии строительных конструкций садового дома.

Решением администрации от 8 сентября 2022 г. № СДЖЖДС-20220908-7521437904-4 Сабельникову Е.В. отказано в признании садового дома жилым домом, поскольку вид разрешенного использования земельного участка не предусматривает возможность размещения на таком участке садового или жилого дома.

Считая указанное решение администрации незаконным, Сабельников Е.В. обратился в суд с административным иском, в котором также просил обязать административного ответчика признать садовый дом жилым.

Решением Курского районного суда Курской области от 29 ноября 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Курского областного суда от 21 марта 2023 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15 сентября 2023 г. принятые по делу судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Сабельников Е.В. просит отменить принятые по делу судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права.

Отказывая в удовлетворении требований, суды исходили из того, что возможность признания садового дома жилым определяется в зависимости от градостроительного регламента и нахождения земельного участка в границах населенного пункта. Действовавший с 2020 года градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ-2), в которой находился с/т « », не предусматривал возможность размещения жилых домов в этой зоне.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 2 статьи 77 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, агролесомелиоративными насаждениями, агрофитомелиоративными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных

федеральными законами, нестационарными торговыми объектами, а также жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Пунктом 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» (далее – Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ) садовый земельный участок определен как 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, который в соответствии с частями 1 и 3 статьи 23 этого федерального закона может быть образован из земель населенных пунктов или земель сельскохозяйственного назначения и должен использоваться по целевому назначению и в соответствии с его разрешенным использованием.

В соответствии с частью 3 статьи 23¹ Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ 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).

Пунктом 56 Положения установлено, что в перечень документов, необходимых для признания садового дома жилым домом, которые собственник садового дома или жилого дома представляет в уполномоченный орган, включено в том числе заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8 и 10 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».

В силу подпункта «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.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков, предусматривающий в том числе такой вид разрешенного использования, как «ведение садоводства» (осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей) (код 13.2).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Клюквинский сельсовет» Курского района Курской области, утвержденными решением Собрании депутатов Клюквинского сельсовета Курского района Курской области от 6 декабря 2012 г. № 42-5-10р (в редакции решения Собрании депутатов Клюквинского сельсовета от 26 июля 2021 г. № 218-6-11р, действовавшей на момент принятия оспариваемого решения администрации) земельный участок административного истца располагался в территориальной зоне СХ-2 (зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения), для которой одним из основных видов разрешенного использования земельных участков являлось «ведение садоводства» (код 13.2).

Таким образом, вид разрешенного использования принадлежащего административному истцу земельного участка «для ведения садоводства и огородничества», расположенного в территориальной зоне СХ-2, позволяет размещение на нем как садового дома, так и жилого дома в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В материалы дела представлено техническое заключение, составленное в соответствии с требованиями подпункта «в» пункта 56 Положения, которым подтверждены соответствие дома требованиям к надежности и безопасности, санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам, его пригодность для круглогодичного проживания.

Вместе с тем суд первой инстанции сослался на то, что техническое заключение не содержит сведений, необходимых для государственного кадастрового учета объекта и регистрации права собственности, не указав, какой конкретно норме законодательства противоречит это заключение.

Соглашаясь с выводами районного суда, суд апелляционной инстанции указал новое основание для отказа в признании садового дома жилым домом, на которое ни администрация муниципального образования, ни суд первой

инстанции не ссылались, а именно: садовый дом административного истца согласно Правилам землепользования и застройки (в редакции от 17 февраля 2023 г.) находится в зоне объектов военного назначения (С-2), не предусматривающей размещения жилых домов, как и любых других объектов, не связанных с военным назначением.

Изменение территориальной зоны после вынесения оспариваемого решения об отказе и принятия решения суда первой инстанции, при том что вид разрешенного использования земельного участка не изменился, а ответчик не ссылаясь на то, что участок планируется к резервированию и (или) изъятию для государственных и муниципальных нужд, само по себе не может служить основанием для признания отказа правомерным.

Кроме того, из ответа прокуратуры Курского района от 20 июня 2023 г. следует, что в результате проведенной проверки выявлены нарушения градостроительного законодательства, а именно: при подготовке карты градостроительного зонирования и отнесении СНТ [REDACTED] к территориальной зоне «зона объектов военного назначения» (С-2) допущена техническая ошибка в части определения территориальных зон.

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

решение Курского районного суда Курской области от 29 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Курского областного суда от 21 марта 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15 сентября 2023 г. отменить.

Административное исковое заявление Сабельникова Евгения Владимировича удовлетворить.

Признать незаконным решение администрации Курского района Курской области от 8 сентября 2022 г. № СДЖЖДС-20220908-7521437904-4 об отказе в признании садового дома жилым домом.

Возложить на администрацию Курского района Курской области обязанность повторно рассмотреть / заявление Сабельникова Евгения Владимировича от 12 августа 2022 г. / признании садового дома жилым домом.

Председательствующий

Судьи