



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ24-40-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференцсвязи дело по иску Газиева Шамиля Хизриевича к администрации г. Ростова-на-Дону о признании незаконным постановления об изъятии земельного участка по кассационной жалобе Газиева Шамиля Хизриевича на решение Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 1 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 24 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Газиева Ш.Х. адвоката Молдован В.М., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя администрации г. Ростова-на-Дону Тареева С.П., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Газиев Ш.Х. обратился в суд с названным иском к администрации г. Ростова-на-Дону, указав, что ответчиком принято решение об изъятии части принадлежащего истцу на праве собственности земельного участка,

однако размер оставшегося земельного участка не позволяет использовать его по назначению, в связи с чем истец просил суд возложить на ответчика обязанность изменить принятое постановление в части указания на выкуп всего земельного участка и выкупить земельный участок полностью.

Решением Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 1 сентября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 24 октября 2023 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2024 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 30 октября 2024 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

В соответствии со ст. 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Газиев Ш.Х. являлся собственником земельного участка, кадастровый номер [REDACTED], общей площадью 720 м², расположенного по адресу: [REDACTED], СНТ «[REDACTED]», [REDACTED], из категории земель населённых пунктов, используемых для садоводства. На земельном участке расположены жилой дом, вспомогательные строения и сооружения. Право собственности истца на указанные объекты недвижимости не оспаривалось.

Постановлением администрации г. Ростова-на-Дону от 28 января 2022 г. № 66 принято решение изъять путём выкупа для муниципальных нужд земельные участки и здания, в том числе часть принадлежащего истцу земельного участка, площадью 324 м² (п. 1.27 постановления).

Обращаясь в суд с иском, Газиев Ш.Х. указывал, что после изъятия части земельного участка у него отсутствует возможность использовать по назначению оставшуюся часть площадью 396 м², что также не соответствует минимальным размерам земельных участков, установленным в г. Ростове-на-Дону.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции пришёл к выводу, что нарушения порядка издания и/или утверждения администрацией г. Ростова-на-Дону постановления об изъятии земельных участков, а также порядка извещения собственника земельного участка о предстоящем изъятии не допущено, при этом в изъятии земельного участка целиком не имеется необходимости. Обязанность муниципального органа принять решение об изъятии части земельного участка исполнена администрацией г. Ростова-на-Дону надлежащим образом, раздел земельного участка и его оценка произведены, факт нарушения прав истца отсутствует.

Суд апелляционной инстанции также указал, что баланс интересов сторон соблюден, поскольку за изъятие части земельного участка установлено возмещение.

С такими выводами нижестоящих судов согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям постановленные судебные акты не отвечают.

Как разъяснено в п. 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 1 июля 1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативного акта государственного органа или органа местного

самоуправления недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

Как предусмотрено ст. 11² Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно подп. 3 п. 6 ст. 11⁴ Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлён, в изменённых границах в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

По смыслу приведённых норм права, после изъятия части земельного участка изначальный объект прекращает своё существование, вместо него образуются два земельных участка, каждый из которых должен соответствовать требованиям, предъявляемым законодательством.

Для правильного разрешения возникшего спора суду надлежало установить, соответствуют ли образованные после издания постановления об изъятии части земельного участка для муниципальных нужд земельные участки таким требованиям.

В ст. 11⁹ Земельного кодекса Российской Федерации определены требования к образуемым и изменённым земельным участкам.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами (п. 1).

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (п. 2).

Согласно классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412, земельным участкам с видом разрешённого использования для ведения садоводства (осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешённого использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд) присвоен код 13.2.

Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21 декабря 2018 г. № 605 утверждены Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону.

Данными Правилами принадлежащий истцу изначальный земельный участок отнесён к зоне «ЗР-1» – зоны реформирования садоводческих и дачных хозяйств первого типа.

Как установлено п. 4.2 ст. 53 Правил (в редакции, действовавшей на момент вынесения оспариваемого истцом постановления), для видов разрешённого использования, соответствующих кодам 13.0, 13.1, 13.2, устанавливаются минимальные размеры земельного участка, равный 0,04 га.

Из изложенного следует, что в Ростовской области земельный участок с разрешённым использованием для ведения садоводства, расположенный в территориальной зоне реформирования садоводческих и дачных хозяйств первого типа (ЗР-1), не может быть менее 400 м².

Образовавшийся в результате изъятия части земельного участка для муниципальных нужд земельный участок, оставшийся в собственности истца, имеет площадь 396 м², что установлено судом и не оспаривалось.

Названное обстоятельство судами при разрешении спора учтено не было, хотя имело существенное значение для постановления законного и обоснованного судебного акта.

В силу п. 4 ст. 11⁹ Земельного кодекса Российской Федерации не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешённого использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

В заключении комплексной судебной экспертизы, проведённой на основании определения Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 2 марта 2023 г., сделан вывод о том, что использовать земельный участок, оставшийся после выдела из него земельного участка площадью 324 м², технически не представляется возможным.

Признав, что вопрос о возможности использовать образовавшиеся в результате изъятия земельные участки по их целевому назначению требует специальных познаний, суд, тем не менее, выводы судебной экспертизы не принял во внимание, надлежащей правовой оценки заключению не дал, мотивированных выводов о том, почему данное экспертное заключение не может быть принято и/или положено в основу решения, судом не сделано.

Иных доказательств того, что образованные в результате изъятия для муниципальных нужд земельные участки могут быть использованы по целевому назначению, судом при рассмотрении дела получено не было, хотя от установления указанных обстоятельств напрямую зависело разрешение вопроса о законности изданного администрацией г. Ростова-на-Дону постановления.

В соответствии с ч. 2 ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

При рассмотрении дела Газиев Ш.Х. также ссылаясь на то, что Октябрьским районным судом г. Ростова-на-Дону ранее было рассмотрено гражданское дело по иску администрации г. Ростова-на-Дону к нему об изъятии части земельного участка путём выкупа и признании права муниципальной собственности. Решение по данному спору принято судом 25 июля 2023 г. и вступило в законную силу 4 октября 2023 г.

Констатируя наличие решения другого суда, Ленинский районный суд г. Ростова-на-Дону лишь указал на то, что оно находится на стадии апелляционного обжалования.

Суд апелляционной инстанции в постановленном апелляционном определении отметил, что данное решение вступило в законную силу, однако вопреки доводам истца оценки его содержанию не дал, хотя в рамках рассмотренного Октябрьским районным судом г. Ростова-на-Дону дела также разрешался вопрос о правах и обязанностях сторон настоящего спора, вытекающих из принятого администрацией г. Ростова-на-Дону решения об изъятии у Газиева Ш.Х. части принадлежащего ему земельного участка.

Таким образом, обстоятельства, установленные Октябрьским районным судом г. Ростова-на-Дону имели существенное значение для правильного разрешения настоящего спора и в силу ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации должны были быть учтены судами при рассмотрении иска Газиева Ш.Х., чего сделано не было.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 1 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 24 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи