



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-446-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Киселева А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования Калининский район Краснодарского края к Кожевникову Сергею Георгиевичу об устранении нарушений земельного законодательства

по кассационной жалобе Кожевникова Сергея Георгиевича на решение Калининского районного суда Краснодарского края от 22 июня 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования Калининский район Краснодарского края (далее – администрация Калининского района) обратилась в суд с иском к Кожевниковой М.С. об устранении нарушений земельного законодательства, выразившихся в нецелевом использовании принадлежащего ей на праве собственности земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED],

_____, и возложении на ответчика обязанности в двухмесячный срок со дня вступления решения суда в законную силу изменить в установленном законом порядке вид разрешенного использования названного земельного участка с «ведение личного подсобного хозяйства» на «гостиничное обслуживание».

Протокольным определением Калининского районного суда Краснодарского края от 20 мая 2022 г. произведена замена ненадлежащего ответчика на надлежащего – Кожевникова С.Г.

Решением Калининского районного суда Краснодарского края от 22 июня 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 октября 2023 г., иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Кожевникова С.Г. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 2 декабря 2024 г. Кожевникову С.Г. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, а определением от 18 марта 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] категории земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: [REDACTED], до 8 марта 2022 г. принадлежал на праве собственности Кожевниковой М.С.

Администрацией Калининского района 13 апреля 2005 г. выдано разрешение на строительство жилого дома на данном земельном участке, а 12 ноября 2012 г. – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

На указанном земельном участке расположен жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 499,6 кв. м.

По сведениям управления градостроительства и благоустройства администрации Калининского района, земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-1Б» (зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы). Местоположение земельного участка относительно зон с особыми условиями: месторождения подземных вод; приаэродромная территория; третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

22 октября 2018 г. управление градостроительства и благоустройства администрации Калининского района направило в адрес Кожевниковой М.С. письмо о необходимости изменить вид разрешенного использования земельного участка в связи нахождением на нем объектов, не соответствующих его разрешенному использованию. Кожевниковой М.С. предлагалось обратиться в отдел архитектуры и градостроительства администрации Калининского района за разъяснением порядка приведения земельного участка в предусмотренный вид разрешенного использования.

В акте планового (рейдового) осмотра от 14 июня 2019 г. зафиксировано размещение на земельном участке здания с вывеской «HOTEL», что расценено как нарушение Кожевниковой М.С. требований земельного и градостроительного законодательства о недопустимости использования земельного участка вопреки его разрешенному использованию.

Отделом по Калининскому району ГБУ Краснодарского края «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» в акте обследования границ от 26 ноября 2021 г. указано, что искусственное ограждение земельного участка не соответствует сведениям, содержащимся в ЕГРН.

7 декабря 2021 г. администрацией Калининского района составлен акт проверки, в котором указано, что на земельном участке расположены двухэтажное жилое здание с пристройкой, нежилая постройка, навесы, бетонное мощение. Данный земельный участок граничит с ответвлением канала Ахтаро-Гривенской группы лиманов.

В результате мониторинга посредством поисковых интернет-сервисов выявлено размещение в социальной сети «Instagram» информации о предоставлении услуг проживания, организации активного отдыха (охота, рыбалка) на территории проверяемого земельного участка (гостевой дом «Азовские лиманы»).

Установив, что земельный участок используется собственником не в соответствии с его разрешенным использованием, администрация Калининского района 24 декабря 2021 г. привлекла Кожевникову М.С. к административной ответственности по части 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, назначив ей административное наказание в виде штрафа в размере 10 000 руб.

С 9 марта 2022 г. собственником указанного выше земельного участка является Кожевников С.Г.

Возлагая на Кожевникова С.Г. обязанность изменить вид разрешенного использования земельного участка, суд первой инстанции исходил из того, что расположенные на земельном участке объекты недвижимости используются для предоставления услуг проживания и организации активного отдыха, что не соответствует разрешенному использованию земельного участка и в нарушение закона предоставляет ответчику возможность применения пониженной налоговой ставки для исчисления земельного налога.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Конституцией Российской Федерации установлено, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия

и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (части 2 и 3 статьи 36).

В соответствии с пунктом 1 статья 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

В подпункте 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрен принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно статье 42 названного кодекса собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

В силу статьи 7 этого же кодекса земли в Российской Федерации подразделены по целевому назначению на следующие категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса (пункт 1).

Земли, указанные в пункте 1 названной выше статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования. В отношении земельного участка в соответствии с

федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с указанным кодексом и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования (пункт 2).

В силу пункта 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Данные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

В силу части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, в обязательном порядке, в частности, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (часть 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков выбираются правообладателями земельных участков, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (пункт 2 статьи 7 Земельного

кодекса Российской Федерации и часть 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Из приведенных положений закона следует, что соблюдение градостроительных регламентов и целевого назначения земель является обязательным для собственников земельных участков, однако выбор вида разрешенного использования из предусмотренных градостроительным регламентом является правом собственника земельного участка, ограничение этого права и понуждение к выбору того или иного вида разрешенного использования из числа возможных законом не предусмотрены.

Использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования является правонарушением, за которое установлены соответствующие санкции.

Однако при этом собственник земельного участка вправе сам решать, прекратить ли ему деятельность, не соответствующую виду разрешенного использования земельного участка, либо изменить вид разрешенного использования земельного участка при наличии такой возможности.

Как установлено судами, принадлежащий ответчику земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] категории земель «земли населенных пунктов» имеет вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» и расположен в территориальной зоне «Ж-1Б» (зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы).

В соответствии с выданными администрацией Калининского района 13 апреля 2005 г. разрешением на строительство и 12 ноября 2012 г. разрешением на ввод в эксплуатацию на указанном земельном участке возведен жилой дом площадью 499,6 кв. м.

Сославшись на то, что Кожевников С.Г. использует расположенный на земельном участке объект недвижимости для предоставления услуг проживания и организации активного отдыха, суд в нарушение приведенных выше норм материального права возложил на него обязанность изменить вид разрешенного использования принадлежащего ему земельного участка.

Суды апелляционной и кассационной инстанций ошибки суда первой инстанции не исправили.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами

нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Калининского районного суда Краснодарского края от 22 июня 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Калининского районного суда Краснодарского края от 22 июня 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. отменить, дело в направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи