



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 32-КАД23-1-К1

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

29 марта 2023 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Наумычева Юрия Анатольевича на решение Волжского районного суда города Саратова от 13 января 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Саратовского областного суда от 9 июня 2022 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 30 августа 2022 г. по административному делу № 2а - 347/2022 по административному иску Наумычева Ю.А. о признании незаконным постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» от 3 ноября 2021 г. № 3062 об отказе в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка.

Заслушав доклад судьи Абакумовой И.Д., пояснения представителя административного истца Наумычева Ю.А. – Баранова И.Г., представителей администрации муниципального образования «Город Саратов» Воронова А.О., комитета по управлению имуществом города Саратова Михалкина К.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Наумычев Ю.А. обратился в суд с административным иском о признании незаконным постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» от 3 ноября 2021 г. № 3062 об отказе в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером № [REDACTED] площадью 1033 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED]; возложении на комитет по

управлению имуществом города Саратова обязанности устранить допущенные нарушения путем повторного рассмотрения заявления о расторжении с Наумычевым Ю.А. договора аренды от 18 августа 2021 г. №315-С и заключения с ним договора купли-продажи земельного участка по указанному адресу.

Решением Волжского районного суда города Саратова от 13 января 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Саратовского областного суда от 9 июня 2022 г. и кассационным определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от 30 августа 2022 г., в удовлетворении административного иска отказано. Апелляционным определением с Наумычева Ю.А. в пользу ООО «Стройэкспертрегион-С» взысканы расходы по проведению судебной экспертизы в размере 38 000 руб.

В кассационной жалобе Наумычев Ю.А. просит отменить принятые по делу судебные акты, считая их принятыми с нарушением норм материального и процессуального права.

Как следует из материалов дела и установлено судами, на основании договора аренды земельного участка от 18 августа 2021 г. № 315-с, заключенного между Комитетом по управлению имуществом города Саратова и Наумычевым Ю.А., последнему для размещения жилого дома предоставлен в аренду сроком на 20 лет земельный участок, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: город [REDACTED], площадью 1033 кв. м.

На данном земельном участке расположен индивидуальный жилой дом, с кадастровым номером [REDACTED] площадью 35,8 кв. м, право собственности на который зарегистрировано за Наумычевым Ю.А. 24 сентября 2021 г.

В октябре 2021 г. Наумычев Ю.А. обратился с заявлением к административному ответчику о предоставлении земельного участка площадью 1033 кв. м. с кадастровым номером [REDACTED] в собственность за плату без торгов.

Постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 3 ноября 2021 г. № 3062 административному истцу отказано в предоставлении в собственность этого земельного участка по основаниям, предусмотренным подпунктами 1, 4 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку с заявлением о приобретении участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов, так как согласно акту осмотра земельного участка от 8 октября 2021 г. объект капитального строительства на испрашиваемом земельном участке отсутствует, в связи с чем цель предоставления земельного участка административному истцу на момент его обращения не достигнута. Кроме того, площадь испрашиваемого земельного участка значительно превышает площадь, занятую находящимся на нем объектом недвижимости.

Разрешая заявленные требования и отказывая в их удовлетворении, суды исходили из того, что расположенный на испрашиваемом земельном участке объект не является капитальным строением, не может быть отнесен к объекту индивидуального жилищного строительства, доказательств необходимости использования испрашиваемого земельного участка площадью 1 033 кв. м для эксплуатации жилого дома общей площадью 35,8 кв. м, возведенного на данном земельном участке, не представлено.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 6 части 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 названного кодекса.

На основании пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено этой статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка без проведения торгов содержит статья 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

Согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее также - Закон № 218-ФЗ) регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету

согласно названному федеральному закону, а также с ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных этим федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (часть 1 статьи 1).

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с указанным федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с данным федеральным законом сведений (часть 2 статьи 1 Закона № 218-ФЗ).

На основании частей 3, 5 статьи 1 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество, которое может быть оспорено только в судебном порядке. Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит в том числе из реестра прав, ограничений прав и обременении недвижимого имущества (пункт 2 части 2 статьи 7 Закона № 218-ФЗ).

В материалы дела представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости, содержащая сведения о характеристиках объекта и сведения о зарегистрированных правах, из которой следует, что 24 сентября 2021 г. произведена регистрация права собственности Наумычева Ю.А. на индивидуальный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], площадью 35,8 кв. м, 1 этаж. Указанная запись в судебном порядке не оспаривалась, недействительной не признана.

Названный объект является отдельно стоящим зданием, расположенным на земельном участке с видом разрешенного использования – для размещения жилого дома.

Поскольку на момент обращения Наумычева Ю.А. с заявлением о предоставлении ему земельного участка без торгов право собственности на расположенный на нем индивидуальный жилой дом зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, достоверность сведений, внесенных в реестр недвижимости, не опровергнута, а факт размещения на земельном участке жилого дома установлен, то в силу статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации истец имеет исключительное право на приобретение в собственность испрашиваемого земельного участка.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденных решением Саратовской городской Думой от 25 июля 2019 г. № 54-397, для территориальной зоны Ж-4.1, к которой относится испрашиваемый земельный участок, минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства установлена 100 кв.м., максимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства - 1200 кв. м., площадь застройки 60%.

Таким образом, площадь земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и существующей застройки не превышают приведенных параметров.

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

определила:

решение Волжского районного суда города Саратова от 13 января 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Саратовского областного суда от 9 июня 2022 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 30 августа 2022 г. отменить.

Принять по делу новое решение, которым заявленные требования Наумычева Юрия Анатольевича удовлетворить.

Признать незаконным постановление администрации муниципального образования «Город Саратов» от 3 ноября 2021 г. № 3062 «Об отказе Наумычеву Ю.А. в предоставлении в собственность земельного участка в Волжском районе».

Председательствующий

Судьи

