



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ23-73-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 августа 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н.,
судей Горохова Б.А., Жубрина М.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Лопатина Федора Владимировича к Департаменту имущественных отношений Краснодарского края о признании решения об отказе в предоставлении земельного участка в собственность за плату незаконным, возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка, предоставить земельный участок в собственность по кассационной жалобе Департамента имущественных отношений Краснодарского края на решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 14 февраля 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2022 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения представителя Департамента имущественных отношений Краснодарского края Шапаренко К.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Лопатина Ф.В. – Лопатина Ю.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Лопатин Ф.В. обратился в суд с иском к Департаменту имущественных отношений Краснодарского края о признании незаконным решения об отказе в предоставлении земельного участка в собственность за плату, возложении обязанности передать в собственность земельный участок общей площадью 3544 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED]

В обоснование своих требований Лопатин Ф.В. указал на то, что на основании договора купли-продажи от 15 марта 2020 года является собственником строений, находящихся на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3544 кв.м, расположенном по адресу: [REDACTED].

С 1994 года на территории базы отдыха «Дружба», расположенной на указанном земельном участке, ежегодно проходит Всероссийский детский фестиваль «Казачок», в котором участвуют дети со всех регионов Российской Федерации. Учредителем данного фестиваля помимо ООО «Педагогический центр «Каникулы», Российского военно-исторического общества и ДОСАФ России является администрация Краснодарского края.

28 ноября 2012 года между ООО «Педагогический центр «Каникулы» и Департаментом имущественных отношений Краснодарского края заключён договор аренды № [REDACTED] указанного земельного участка несельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности.

В связи со сменой организационно-правовой формы 25 сентября 2013 года было подписано соглашение о переуступке прав и обязанностей по договору аренды № [REDACTED] от АНО «Педагогический центр «Каникулы» к ООО «Педагогический центр «Каникулы», в дальнейшем права по договору аренды также уступлены Лопатину Ф.В.

В марте 2021 года единственный учредитель и директор ООО «Педагогический центр «Каникулы» Лопатина Н.Г. по договору купли-продажи передала права на владение имуществом, расположенным на спорном земельном участке, Лопатину Ф.В.

Истец обратился к ответчику с заявлением о предоставлении в собственность за плату спорного земельного участка, однако получил отказ со ссылкой на то, что земельные участки, отнесённые к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами, а также на то, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в границах второй зоны округа горно-санитарной охраны курорта местного значения.

Считая отказ незаконным, Лопатин Ф.В. просил возложить на Департамент имущественных отношений Краснодарского края обязанность

предоставить ему в собственность без проведения торгов путём выкупа испрашиваемый земельный участок и заключить с ним договор купли-продажи спорного земельного участка.

Решением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 14 февраля 2022 года исковое заявление Лопатина Ф.В. о признании незаконным решения об отказе в предоставлении в собственность за плату земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] удовлетворено.

На Департамент имущественных отношений Краснодарского края возложена обязанность предоставить Лопатину Ф.В. в собственность без проведения торгов путём выкупа земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED], площадью 3544 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для эксплуатации базы отдыха «Дружба», по цене в размере кадастровой стоимости данного земельного участка.

Также на Департамент имущественных отношений Краснодарского края возложена обязанность в срок, не превышающий одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу, подготовить и направить Лопатину Ф.В. проект договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], площадью 3544 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для эксплуатации базы отдыха «Дружба».

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 июня 2022 года решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 14 февраля 2022 года отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2022 года апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 июня 2022 года отменено, оставлено в силе решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 14 февраля 2022 года.

В кассационной жалобе Департамент имущественных отношений Краснодарского края ставит вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Темрюкского районного суда Краснодарского края от 14 февраля 2022 года и определения Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2022 года ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права и оставления в силе апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 июня 2022 года.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 17 апреля 2023 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке с вынесением определения от 17 апреля 2023 года о приостановлении исполнения решения Темрюкского районного суда Краснодарского края от 14 февраля 2022 года до окончания производства в суде кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 17 июля 2023 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании суда кассационной инстанции, проведённом с использованием систем видеоконференц-связи, представитель Департамента имущественных отношений Краснодарского края Шапаренко К.А. поддержала доводы кассационной жалобы, представитель Лопатина Ф.В. – Лопатин Ю.В. возражал против удовлетворения кассационной жалобы.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, а определение Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2022 года подлежащим отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 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.

Такого характера существенные нарушения норм права были допущены при рассмотрении настоящего дела Четвёртым кассационным судом общей юрисдикции.

Судом установлено и следует из материалов дела, что на основании договора купли-продажи от 15 марта 2020 года, заключённого между ООО «Педагогический центр «Каникулы» и Лопатиным Ф.В., последний является собственником объектов недвижимости базы отдыха «Дружба», расположенных по адресу: [REDACTED], на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], литера Э, литера Ш, литера Ф, литера Т, литера С, литера Р, литера П, литера О, литера Н, литера М, литера И, литера З, литера Е, литера Д, литера Б и литера А. Право собственности на указанные объекты недвижимости зарегистрировано за Лопатиным Ф.В. в установленном законом порядке.

Согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3544 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для

эксплуатации базы отдыха «Дружба», расположенный по адресу: [REDACTED], на побережье Чёрного моря, принадлежит на праве собственности субъекту Российской Федерации – Краснодарскому краю.

28 ноября 2012 года между Департаментом имущественных отношений Краснодарского края и АНО «Педагогический центр «Каникулы» на основании приказа Департамента имущественных отношений Краснодарского края от 19 ноября 2012 года № 2194 заключён договор аренды № [REDACTED] земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3544 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для эксплуатации базы отдыха «Дружба», расположенного по адресу: [REDACTED], на побережье Чёрного моря, на срок 10 лет – до 19 ноября 2022 года. Впоследствии произведена переуступка прав и обязанностей по договору аренды № [REDACTED] от АНО «Педагогический центр «Каникулы» к ООО «Каникулы». По соглашению от 31 марта 2021 года право аренды указанного земельного участка переуступлено Лопатину Ф.В.

19 апреля 2021 года Лопатин Ф.В. обратился к ответчику с заявлением о предоставлении в собственность за плату земельного участка площадью 3544 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], на побережье Чёрного моря, для эксплуатации и обслуживания базы отдыха «Дружба».

Письмом Департамента от 14 мая 2021 года № 52-33-20-18879/21 заявление Лопатина Ф.В. возвращено, поскольку при его подаче не соблюдены требования статьи 39¹⁷ Земельного кодекса Российской Федерации.

Письмом Департамента от 19 мая 2021 года № 52-33-16-19906/21 Лопатину Ф.В. разъяснён порядок оформления прав на земельный участок в Темрюкском районе.

Кроме того, в указанном письме имеется ссылка на положения пункта 2 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым не предоставляются в частную собственность земельные участки, отнесённые к землям, ограниченным в обороте, за исключением случаев, установленных федеральными законами, в то время как испрашиваемый земельный участок находится в границах второй зоны округа санитарной (горно-санитарной) охраны курорта. Также Лопатину Ф.В. разъяснено, что право собственника объекта недвижимости на приобретение занимаемого им земельного участка может быть реализовано в том размере, какой определяется площадью застройки соответствующего участка и площадью, необходимой для его использования.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришёл к выводу об удовлетворении исковых требований Лопатина Ф.В., возложив на Департамент имущественных отношений Краснодарского края обязанность

предоставить Лопатину Ф.В. в собственность без проведения торгов путём выкупа земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED], площадью 3544 кв.м с кадастровым номером [REDACTED].

Суд первой инстанции исходил из того, что спорный земельный участок в категорию земель особо охраняемых природных территорий в установленном законом порядке переведён не был, нормативного правового акта об изъятии участка из хозяйственного оборота либо об ограничении в обороте не имеется. При этом суд первой инстанции принял во внимание выводы проведённой по делу экспертизы, согласно которым спорный земельный участок не является объектом культурного наследия. Факт нахождения участка в границах зоны охраны культурного наследия «[REDACTED]» (Братская могила Советских воинов) не препятствует его использованию при условии выполнения требований законодательства (выполнение земляных работ в присутствии археолога). Земельный участок расположен в границах второй горно-санитарной зоны охраны – для охраны береговой полосы Чёрного моря и грязевых месторождений, но за пределами береговой полосы. Объекты, расположенные на территории участка, являются капитальными, расположены в границах участка, взаимосвязаны единым назначением, площадь участка 3544 кв.м (с учётом плотности застройки, коммуникаций и подъездных путей) является необходимой и достаточной.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении исковых требований Лопатина Ф.В., суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что истцом не соблюден порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, установленный статьями 39¹⁴ и 39¹⁷ Земельного кодекса Российской Федерации, а письмо Департамента имущественных отношений Краснодарского края о возвращении обращения заявителя не препятствовало последующему новому обращению при соблюдении предусмотренной процедуры.

Кроме того, судебная коллегия исходила из того, что в силу абзаца второго пункта 2 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации отнесение спорного земельного участка к землям второй зоны округа горно-санитарной охраны свидетельствует о его ограниченной оборотоспособности, а по данным Генерального плана и Правил землепользования и застройки Новотаманского сельского поселения Темрюкского района, участок помимо нахождения в зоне «К-2» размещения объектов курортного и лечебно-оздоровительного назначения частично находится в зоне «ИТ-2» – объектов автомобильного транспорта, относящейся к территориям общего пользования.

Судебная коллегия по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции с выводами суда апелляционной инстанции не согласилась, указав на то, что они сделаны с существенным нарушением

норм материального права и не соответствуют обстоятельствам, установленным судом первой инстанции.

При этом, отменяя апелляционное определение, суд кассационной инстанции признал выводы суда первой инстанции законными и обоснованными применительно к установленным значимым для дела обстоятельствам.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда кассационной инстанции принято с существенными нарушениями норм права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Частью 2 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации установлено право граждан и юридических лиц на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с данным кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

В силу абзаца второго пункта 2 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, отнесённые к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В подпункте 1 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации указано, что ограничены в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 данной статьи.

В силу частей 1, 2 статьи 96 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции федеральных законов от 18 июля 2011 года № 219-ФЗ, от 28 декабря 2013 года № 406-ФЗ) земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 96 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки в границах санитарных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов

земельных участков не изымаются и не выкупаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

Принимая решение об удовлетворении исковых требований Лопатина Ф.В., суд первой инстанции с учётом проведённой по делу экспертизы пришёл к выводу о том, что спорный земельный участок в категорию земель особо охраняемых природных территорий в установленном законом порядке переведён не был, нормативного правового акта об изъятии участка из хозяйственного оборота либо об ограничении в обороте не имеется. Спорный земельный участок расположен в границах второй зоны горно-санитарной охраны – для охраны береговой полосы Чёрного моря и грязевых месторождений, но за пределами береговой полосы. Спорный земельный участок не является объектом культурного наследия, факт нахождения участка в границах зоны охраны культурного наследия «[REDACTED]» (Братская могила Советских воинов) не препятствует его использованию при условии выполнения требований законодательства (выполнение земляных работ в присутствии археолога).

Данные выводы суда первой инстанции судом апелляционной инстанции правильно были признаны противоречащими материалам дела и не соответствующими установленным по делу обстоятельствам.

Как усматривается из письма администрации муниципального образования Темрюкский район от 11 марта 2022 года № 07-2789/28, согласно постановлению главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 24 декабря 2012 года № 1597 «Об утверждении границ и режима округа горно-санитарной охраны курортов местного значения Темрюкского района в Краснодарском крае» с учётом изменений внесённых постановлением главы администрации Краснодарского края от 23 августа 2016 года № 636 «О внесении изменений в постановление главы администрации Краснодарского края от 24 декабря 2012 года № 1597 «Об утверждении границ и режима округа горно-санитарной охраны курортов местного значения Темрюкского района в Краснодарском крае» земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в границах второй зоны горно-санитарной охраны курорта местного значения (зона ограничений).

Данное обстоятельство также подтверждается заключением проведённой по делу судебной экспертизы, которой установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], на побережье Чёрного моря, согласно пункту 2.3 постановления главы администрации Краснодарского края от 24 декабря 2012 года № 1597 находится в границах второй зоны горно-санитарной

охраны курорта местного значения – для охраны береговой полосы Чёрного моря, а также грязевых месторождений лиманов Цокур и Кизилташский.

Поскольку спорный земельный участок расположен в границах второй зоны округа горно-санитарной охраны курортов местного значения Темрюкского района в Краснодарском крае, он в силу закона является особо охраняемой природной территорией и приватизации не подлежит.

Кроме того, из письма администрации муниципального образования Темрюкский район от 11 марта 2022 года № 07-2789/22-28 также следует, что испрашиваемый истцом земельный участок ограничен в обороте по причине расположения на территории общего пользования.

Так, согласно Генеральному плану Новотаманского сельского поселения Темрюкского района, утверждённому решением LIV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район шестого созыва от 20 ноября 2018 года № 543, спорный земельный участок расположен в границах населённого пункта, на территории курортных учреждений, частично на территории общего пользования – основные улицы и дороги местного значения.

Из Правил землепользования и застройки Новотаманского сельского поселения Темрюкского района, утверждённых решением IX сессии Совета Новотаманского сельского поселения Темрюкского района третьего созыва от 27 февраля 2015 года № 43 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Новотаманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края», с учётом изменений, утверждённых решением II сессии Совета муниципального образования Темрюкский район седьмого созыва от 27 октября 2020 года № 20, усматривается, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в территориальной зоне «К-2» – зона размещения объектов курортного и лечебно-оздоровительного назначения, частично в территориальной зоне «ИТ-2» – зона объектов автомобильного транспорта.

Согласно Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки земельный участок расположен на территории общего пользования – основные улицы и дороги местного значения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

В силу части 3 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации генеральный план поселения относится к документам территориального планирования.

В соответствии с пунктом 1 статьи 262 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.

Пунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации территории общего пользования определены как территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (пункт 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 8 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации установлен запрет на приватизацию земельных участков в границах территорий общего пользования. Установленный земельным законодательством запрет на приобретение в собственность земельных участков в границах территорий общего пользования направлен на обеспечение публичных интересов, свободного доступа граждан к местам общего пользования, предназначенным для удовлетворения общественных интересов населения.

Согласно статье 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статье 85 Земельного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Таким образом, представленными в материалы дела доказательствами подтверждается, что спорный земельный участок расположен в двух территориальных зонах, что недопустимо на основании статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку нахождение испрашиваемого земельного участка одновременно в двух территориальных зонах, если одна из зон является территорией общего пользования, противоречит требованиям градостроительного законодательства.

Также из материалов дела усматривается, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в границах зоны охраны памятников археологии, что подтверждается письмом, представленным Департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, от 22 октября 2019 года № 71-03-01-10828/19.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, материалов архива Управления, испрашиваемый земельный участок находится в границах зоны охраны объекта культурного наследия «[REDACTED]».

Памятник поставлен на государственную охрану в соответствии с решением исполнительного комитета Краснодарского краевого Совета народных депутатов от 31 августа 1981 года № 540 «О дополнении списка памятников истории и культуры Краснодарского края».

Согласно статье 5 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и данным законом.

Одним из принципов земельного законодательства, закреплённых в статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации, является принцип приоритета сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель, в том числе земель, занятых объектами культурного наследия, для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами.

Статьями 94 (подпункт 4 пункта 2) и 99 (подпункт 1 пункта 1) Земельного кодекса Российской Федерации определено, что земли историко-культурного назначения, на которых расположены объекты археологического наследия, относятся к землям особо охраняемых территорий.

При этом земли историко-культурного назначения используются в строгом соответствии с их целевым назначением. Не допускаются изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность. Земельные участки, отнесённые к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия (пункты 2–4 статьи 99 Земельного кодекса Российской Федерации).

К числу земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и которые ограничиваются в обороте, также относятся участки, занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включёнными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками.

Соответственно, с учётом того, что на спорном земельном участке находятся объекты культурного наследия, данный земельный участок не подлежит отчуждению физическим и юридическим лицам.

Помимо этого, согласно информации, предоставленной Департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края 22 октября 2019 года (№ 71-03-01-10828/19), испрашиваемый земельный участок расположен в границах водоохраной зоны Чёрного моря.

Таким образом, материалами дела с достоверностью подтверждаются выводы суда апелляционной инстанции о том, что спорный земельный участок расположен в границах второй зоны горно-санитарной охраны курорта местного значения, частично находится в зоне «ИТ-2» – объектов автомобильного транспорта, относящейся к территориям общего пользования, а также в границах зоны охраны памятников археологии и в границах водоохраной зоны Чёрного моря, в связи с чем испрашиваемый земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] является ограниченным в обороте и не может быть предоставлен в собственность истца.

В нарушение положений статей 209, 214, части 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации суд первой инстанции вопреки воле собственника земельного участка возложил на него обязанность предоставить Лопатину Ф.В. в собственность испрашиваемый земельный участок, минуя установленный законом порядок, и заключить с ним договор купли-продажи этого участка, что является существенным нарушением требований закона.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости,

или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Учитывая установленные по делу обстоятельства, исходя из подлежащих применению норм материального права, оценив представленные доказательства в их совокупности, суд апелляционной инстанции пришёл к правильному выводу о том, что у суда первой инстанции не имелось законных оснований для удовлетворения исковых требований Лопатина Ф.В., признания незаконным отказа в предоставлении земельного участка и возложения на Департамент имущественных отношений Краснодарского края обязанности предоставить земельный участок в собственность.

Отменяя апелляционное определение, суд кассационной инстанции указанный вывод суда апелляционной инстанции, основанный на объективной оценке имеющихся в деле доказательств, не опроверг.

В соответствии с частью 1 статьи 379⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено данным кодексом.

Согласно части 1 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Такие основания в определении судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2022 года не указаны.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом кассационной инстанции нарушения норм 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 определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2022 года подлежит отмене с оставлением в силе апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 июня 2022 года, поскольку суд апелляционной инстанции правильно определил

обстоятельства, имеющие значение для дела, и верно истолковал нормы материального права, подлежащие применению при разрешении возникшего между сторонами спора.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2022 года отменить.

Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 июня 2022 года оставить в силе.

Председательствующий

Судьи

