



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 58-КГ23-15-К9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 ноября 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Слободянюка Сергея Георгиевича к администрации города Комсомольска-на-Амуре о возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка, по иску администрации города Комсомольска-на-Амуре к Слободянюку Сергею Георгиевичу о признании права отсутствующим

по кассационной жалобе представителя администрации города Комсомольска-на-Амуре Пырьковой Олеси Степановны на решение Центрального районного суда г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края от 5 июля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 1 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 21 марта 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Слободянюк С.Г. обратился в суд с иском к администрации города Комсомольска-на-Амуре о возложении обязанности по заключению договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3 000 кв. м, находящегося по адресу: [REDACTED] в обоснование заявленных требований указав, что является собственником объекта недвижимости – здания кафе с кадастровым номером [REDACTED] площадью 73,4 кв. м, расположенного на указанном земельном участке. Письмом заместителя главы администрации г. Комсомольска-на-Амуре – начальника управления архитектуры и градостроительства от 8 июня 2021 г. истцу было отказано в предоставлении данного земельного участка в собственность за плату, что, по мнению Слободянюка С.Г., свидетельствует об уклонении ответчика от возложенной на него законом обязанности по заключению договора купли-продажи земельного участка с истцом – собственником расположенного на нем здания.

Администрация города Комсомольска-на-Амуре обратилась в суд с иском к Слободянюку С.Г. о признании отсутствующим права собственности на нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED], мотивируя свои требования тем, что Слободянюк С.Г., являющийся арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], 8 апреля 2020 г. зарегистрировал право собственности на возведенное на этом участке нежилое здание, вместе с тем фактически указанный объект недвижимости на земельном участке отсутствует. В дальнейшем администрация г. Комсомольска-на-Амуре, дополнив заявленные требования, просила признать отсутствующим у Слободянюка С.Г. право на заключение договора купли-продажи земельного участка и отказать в удовлетворении его исковых требований, указав на несоразмерность площади испрашиваемого Слободянюком С.Г. земельного участка площади расположенного на нем объекта недвижимости.

Определением Центрального районного суда г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края от 10 августа 2021 г. гражданские дела по указанным искам объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

Решением Центрального районного суда г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края от 5 июля 2022 г., оставленным без изменения

апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 1 ноября 2022 г., исковые требования Слободянюка С.Г. удовлетворены, в удовлетворении исковых требований администрации г. Комсомольска-на-Амуре отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 21 марта 2023 г. принятые судами первой и апелляционной инстанций судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе представитель администрации города Комсомольска-на-Амуре ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 2 октября 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, в связи с чем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 390¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

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

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 16 декабря 2019 г. между администрацией города Комсомольска-на-Амуре и Шишкиным А.П. на срок до 15 декабря 2026 г. был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3 000 кв. м, находящегося по адресу: [REDACTED], с видом разрешенного использования – коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование, культурное развитие, общественное управление, обеспечение научной деятельности, обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, деловое управление, объекты торговли, банковская и страховая деятельность, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, развлечения, спорт, связь, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обеспечение внутреннего правопорядка, обслуживание автотранспорта.

Земельный участок был предоставлен с целью строительства капитального объекта.

5 февраля 2020 г. между Шишкиным А.П. и Слободянюком С.Г. был заключен договор о передаче (уступке) прав и обязанностей по названному договору аренды земельного участка.

8 апреля 2020 г. за Слободянюком С.Г. зарегистрировано право собственности на нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 73,4 кв. м, расположенное по адресу: [REDACTED].

Соглашением от 14 августа 2020 г., заключенным между администрацией города Комсомольска-на-Амуре и Слободянюком А.Г., расторгнут договор аренды спорного земельного участка от 16 декабря 2019 г. с заключением в этот же день с целью эксплуатации здания кафе (нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED]) договора аренды этого же земельного участка на срок до 23 июня 2021 г.

25 мая 2021 г. Слободянюк С.Г. обратился в администрацию города Комсомольска-на-Амуре с заявлением о предоставлении данного земельного участка площадью 3 000 кв. м в собственность в целях эксплуатации нежилого здания кафе, в удовлетворении которого было отказано письмом от 8 июня 2021 г.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Слободянюка С.Г. с отказом в удовлетворении исковых требований администрации

города Комсомольска-на-Амуре, суд первой инстанции принял во внимание заключение судебной строительно-технической экспертизы, согласно выводам которого спорное нежилое здание является объектом заверченного строительства, и указал, что, поскольку оно возведено на основании выданного с соблюдением предусмотренных нормативно-правовых требований разрешения на строительство и является объектом капитального строительства, право собственности на который зарегистрировано в установленном законом порядке, Слободянюк С.Г. имеет исключительное право на выкуп земельного участка по приведенному выше адресу как собственник расположенного на нем здания. При этом суд первой инстанции отклонил доводы администрации города о несоразмерности площади испрашиваемого Слободянюком С.Г. земельного участка общей площади используемого им помещения, расположенного на этом земельном участке, и о несоответствии площади данного объекта недвижимости минимальному проценту застройки, установленному Правилами землепользования и застройки г. Комсомольска-на-Амуре.

Соглашаясь с выводами суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции сослался на то, что такое основание, как несоразмерность площади испрашиваемого земельного участка площади, занимаемой объектом недвижимости, расположенном на таком участке, положениями статьи 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации не предусмотрено.

Девятый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

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

В силу положений частей 2 и 3 статьи 36 Конституции Российской Федерации 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.

Как следует из положений пункта 6 статьи 11⁹ Земельного кодекса Российской Федерации, образование земельных участков не должно нарушать требования, установленные этим кодексом, другими федеральными законами.

Согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 39³ 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 39²⁰ данного кодекса.

Статьей 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду гражданами, юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках, если иное не установлено этой статьей или другим федеральным законом (пункт 1).

Между тем статья 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации содержит перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Так, уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, 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; разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (подпункты 1 и 14 статьи 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации).

По смыслу указанных норм, подлежащих применению с учетом общих положений земельного законодательства, обязывающих собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (статья 42 Земельного кодекса Российской Федерации), возникновение исключительного права на приобретение земельного участка без проведения торгов зависит от достижения той цели, для которой он предоставлялся лицу (пункт 53 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 7 апреля 2021 г.).

При этом установленный приведенными выше нормами порядок обеспечивает необходимый баланс интересов собственников земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, устанавливая границы допустимого использования чужого земельного участка, а именно лишь той его части, которая занята зданием

или сооружением и необходима для их использования.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 935-О, указанный выше принцип земельного законодательства, реализуемый в том числе при приватизации находящихся в публичной собственности земельных участков собственниками расположенных на них зданий и сооружений, подразумевает, что определение границ и площади соответствующего земельного участка должно производиться исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на этом участке здания или сооружения, притом что размер земельного участка, предоставленного для строительства объектов недвижимости, может не совпадать с размером земельного участка, необходимого для эксплуатации этих объектов, поскольку данные цели различны.

Из названных норм закона следует, что реализация исключительного права на приобретение земельного участка в собственность, которым обладает собственник зданий и сооружений, расположенных на этом земельном участке, связывается законом с установлением границ и площади земельного участка, необходимого для эксплуатации таких объектов недвижимого имущества.

Между тем суд первой инстанции ограничился указанием на право Слободянюка С.Г. на приобретение всего земельного участка площадью 3 000 кв. м, арендатором которого он является, как собственника находящегося на нем здания площадью 73,4 кв. м.

Из содержания статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует, что предмет доказывания по делу составляют факты материально-правового характера, подтверждающие обоснованность требований и возражений сторон и имеющие значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Таким образом, с учетом приведенных положений процессуального закона именно на суд возлагается обязанность по определению предмета доказывания как совокупности обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела. Предмет доказывания определяется судом на основании требований и возражений сторон, а также норм материального права, регулирующих спорные отношения.

Вместе с тем обжалуемые судебные постановления указанным требованиям закона не соответствуют.

Вопрос об определении размера и границ земельного участка, необходимого для эксплуатации принадлежащего Слободянюку С.Г. здания площадью 73,4 кв. м, судом не исследовался и на обсуждение поставлен не был, обязанность по доказыванию необходимости предоставления земельного участка в испрашиваемых Слободянюком С.Г. границах и размере, значительно превышающем площадь расположенного на нем объекта недвижимости, на истца возложена не была.

Суд первой инстанции подошел к разрешению спора формально, не исследовав и не установив юридически значимые обстоятельства дела.

При таких обстоятельствах вынесенное по делу решение нельзя признать отвечающим требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Допущенные судом первой инстанции существенные нарушения норм права судами апелляционной и кассационной инстанций устранены не были.

Более того, указание суда апелляционной инстанции на то, что несоразмерность площади испрашиваемого земельного участка площади занимаемой объектом недвижимости, расположенном на таком участке, не может являться основанием для отказа в предоставлении гражданину земельного участка в испрашиваемых им границах и площади, основано на неверном толковании закона.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального 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 Центрального районного суда г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края от 5 июля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 1 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 21 марта 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

решение Центрального районного суда г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края от 5 июля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 1 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 21 марта 2023 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Центральный районный суд г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края.

Председательствующий

Судьи