



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 14-КАД22-4-К1

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

31 августа 2022 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,  
судей Николаевой О.В. и Зинченко И.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Репиной Галины Петровны на решение Железнодорожного районного суда г. Воронежа от 26 мая 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 9 ноября 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25 февраля 2022 г. по административному делу № 2а-793/2021 по административному исковому заявлению Репиной Г.П. о признании незаконным решения Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области об отказе в бесплатном предоставлении в собственность земельного участка.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., объяснения представителя административного истца Репиной Г.П. по доверенности адвоката Сарычева А.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя административного ответчика Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской

области по доверенности Трофимова С.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Репина Г.П. на основании вступившего в законную силу решения Железнодорожного районного суда г. Воронежа от 15 января 2019 г. является собственником жилого дома с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 49,9 кв. м, расположенного по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED].

Указанный объект недвижимости находится на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 585 кв. м, отнесенном к категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Репина Г.П. обратилась в Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее также – Департамент) с заявлением о предоставлении в собственность бесплатно указанного земельного участка, на котором расположен принадлежащий ей на праве собственности объект недвижимого имущества.

Письмом Департамента от 13 января 2021 г., содержащим ссылку на пункты 14, 19 статьи 39<sup>16</sup>, статьи 39<sup>19</sup>, 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, подпункт 14 пункта 1 статьи 13 Закона Воронежской области от 13 мая 2008 г. № 25-03 «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области», Репина Г.П. уведомлена об отсутствии правовых оснований для предоставления названного земельного участка в собственность, поскольку согласно акту проверки фактического использования испрашиваемого земельного участка выявлен факт расположения на нем разрушенного строения, непригодного для проживания.

Считая отказ Департамента неправомерным, Репина Г.П. обратилась в суд с административным иском, в котором просила отменить оспариваемое решение, а также возложить на Департамент обязанность повторно рассмотреть ее заявление о бесплатном предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка.

Решением Железнодорожного районного суда г. Воронежа от 26 мая 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 9 ноября 2021 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25 февраля 2022 г., отказано в удовлетворении административного искового заявления.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Репина Г.П. просит об отмене состоявшихся по делу судебных актов.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 мая 2022 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 29 июля 2022 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, заслушав представителей сторон, обсудив доводы кассационной жалобы, возражений на нее, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами первой, апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела допущены такого рода нарушения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений (далее также – Кодекс), если иное не установлено данной 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.

Уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если 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 (пункт 14 статьи 39<sup>16</sup> Кодекса).

В оспариваемом отказе Департамент указал, что земельный участок не может быть предоставлен Репиной Г.П. в соответствии со статьей 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации как собственнику расположенного на нем здания бесплатно, поскольку жилой дом находится в непригодном для проживания состоянии.

Разрешая административное дело, суд первой инстанции, с выводами которого по существу согласились суды апелляционной и кассационной инстанций, посчитал, что правовых оснований для признания оспариваемого отказа Департамента незаконным не имеется, поскольку расположенный на участке объект недвижимости не отвечает критериям жилого дома, согласно акту проверки фактического использования испрашиваемого земельного участка от 17 декабря 2020 г., составленному специалистом ОГБУ Воронежской области «Управление природных ресурсов», выявлен факт расположения на нем разрушенного строения, непригодного для проживания.

По мнению судебных инстанций, установление факта расположения на испрашиваемом земельном участке разрушенного строения, эксплуатация которого по функциональному назначению невозможна без осуществления восстановительных работ, свидетельствует об отсутствии у Репиной Г.П. исключительного права на предоставление земельного участка в собственность без проведения торгов.

Суды исходили из того, на момент возникновения спорных правоотношений жилой дом, несмотря на наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи о наличии у административного истца права собственности на него, не отвечал установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям статей 15, 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающим понятия объектов жилищных прав, а также не соответствовал критериям объекта недвижимого имущества, тесно связанного с землей, по смыслу положений статей 273, 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации. Нахождение здания в разрушенном состоянии свидетельствует о невозможности его использования по назначению.

С выводами судебных инстанций согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального и норм процессуального права.

Как установлено судами и следует из материалов дела, право собственности на жилой дом [ ] по улице [ ] города [ ], общей площадью 49,9 кв. м, признано за Репиной Г.П. вступившим в законную силу решением Железнодорожного районного суда г. Воронежа от 15 января 2019 г.

Указанный жилой дом, 1962 г. постройки, расположен на испрашиваемом земельном участке, который находится у Репиной Г.П. в бессрочном пользовании, согласно вышеуказанному акту осмотра стены дома кирпичные, крыша отсутствует, вид разрешенного использования земельного участка – для жилищного строительства.

По смыслу положений частей 3, 5, 7 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество – 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.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования.

В рассматриваемом случае право собственности Репиной Г.П. на объект недвижимого имущества (жилой дом) зарегистрировано в установленном законом порядке, никем не оспорено, отсутствующим не признано. Спорный земельный участок поставлен на кадастровый учет с указанием кадастрового номера расположенного в пределах земельного участка объекта недвижимости.

Толкуя норму статьи 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, суд сослался на то, что дом пострадал при пожаре, следовательно, у его собственника отсутствует предусмотренное указанной статьей исключительное право на предоставление расположенного под домом земельного участка в собственность бесплатно.

Вывод судов не основан на нормах действующего земельного законодательства.

Положение статьи 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации не содержит такого основания для отказа в предоставлении земельного участка в собственность собственнику здания, строения, если такой объект недвижимости находится в поврежденном состоянии.

Право собственности Репиной Г.П. на жилой дом подтверждается сведениями ЕГРН, что в силу вышеуказанной статьи является достаточным основанием для приватизации расположенного под ним земельного участка, иных условий эта норма не содержит.

То обстоятельство, что дом поврежден пожаром, отсутствуют крыша, окна и входная дверь, не может влиять на право Репиной Г.П. на приватизацию расположенного под жилым домом земельного участка, закон такого ограничения не содержит. Нахождение дома в непригодном для проживания состоянии не свидетельствует о прекращении существования такого объекта.

Оформление прав на земельный участок необходимо административному истцу для восстановления дома.

Отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок с учетом требований части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации препятствует административному истцу произвести реконструкцию принадлежащего ей объекта капитального строительства.

Пунктом 9<sup>1</sup> статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что, если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на указанном праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, указанных в названном пункте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

Земельный участок выделен правопреемнику Репиной Г.П. под застройку в 1962 г., в связи с чем у административного истца имеется безусловное право на предоставление этого участка в собственность бесплатно.

Указанное выше свидетельствует о допущенных судами существенных нарушениях норм материального и норм процессуального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Репиной Г.П.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым обжалуемые судебные акты отменить и, не передавая административное дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, принять новое решение об удовлетворении заявленных требований.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

**определила:**

решение Железнодорожного районного суда г. Воронежа от 26 мая 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 9 ноября 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25 февраля 2022 г. отменить.

Принять по делу новое решение, которым административное исковое заявление Репиной Галины Петровны удовлетворить.

Признать незаконным решение Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13 января 2021 г. № 52-17-79з об отказе Репиной Г.П. в бесплатном предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 585 кв. м +/- 8 кв. м, расположенного по адресу: г. [REDACTED].

Возложить на Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области обязанность повторно рассмотреть обращение Репиной Г.П. о предоставлении в собственность бесплатно земельного участка.

Председательствующий

Судьи