

4



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 21-В09-2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 мая 2009 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего      Меркулова В.П.,  
судей                                      Калининой Л.А., Еременко Т.И.

рассмотрела в судебном заседании в порядке надзора дело по жалобе и.о. главы местной администрации на решение Нальчикского городского суда Кабардино-Балкарской Республики от 27 июня 2008 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Кабардино-Балкарской Республики от 16 июля 2008 года по делу по заявлению Кокова Р.С. об оспаривании отказа местной администрации г. Нальчика в выдаче разрешения на строительство жилого многоквартирного дома.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

19 июня 2008 года местной администрацией г. Нальчика Кокову Р.С. отказано в выдаче разрешения на строительство жилого многоквартирного дома по ул. [REDACTED] (район «[REDACTED]»).

Коков Р.С. обратился в суд с заявлением о признании незаконным данного отказа возложении на местную администрацию г. Нальчика обязанности выдать ему разрешение на строительство жилого многоквартирного дома по ул. [REDACTED] (район «[REDACTED]»).

Решением Нальчикского городского суда Кабардино-Балкарской Республики от 27 июня 2008 года, оставленным без изменения определением

кассационной инстанции Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 16 июля 2008 года, заявление Кокова Р.С. удовлетворено.

Определением судьи Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 2 сентября 2008 года местной администрации г. Нальчика в передаче надзорной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции отказано.

В надзорной жалобе и.о. главы местной администрации г. Нальчика Кабардино-Балкарской Республики, ссылаясь на незаконность вышеуказанных судебных постановлений, ставит вопрос об их отмене и направлении дела в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

5 декабря 2008 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 31 марта 2009 года надзорная жалоба и.о. главы местной администрации г. Нальчика Кабардино-Балкарской Республики с делом передана для рассмотрения в Судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит их подлежащими удовлетворению.

Признавая отказ местной администрации незаконным и создающим препятствия к осуществлению Коковым Р.С. права собственности на землю, суды всех инстанций исходили из того, что земельный участок площадью [REDACTED] кв.м. по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED] является собственностью Кокова Р.С., относится к категории земель населенных пунктов, в договоре купли-продажи земельного участка отсутствует оговорка о целевом назначении земельного участка, а поэтому, Коков Р.С. не лишен возможности в соответствии со статьями 209, 263 ГК РФ возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Однако суд не учел, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Земельный кодекс РФ и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на принципах учета земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которым регулирование общественных отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на

территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю; приоритете охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат; делении 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 требованиям законодательства; на дифференцированном подходе к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима учитываются природные, социальные, экономические и иные факторы; на сочетании интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование и охрана земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение ему земельным участком (ст. 1 Земельного кодекса РФ).

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов, другие категории, предусмотренные статьей 7 Земельного кодекса РФ (статья 7 Земельного кодекса РФ).

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов (статья 83 Земельного кодекса РФ).

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальным зонам жилым, общественно-деловым, производственным, инженерных и транспортных инфраструктур, рекреационным, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военных объектов, иным территориальным зонам. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как и всего, что находится над поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные

регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

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. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 37 Земельного кодекса РФ).

Согласно статье 40 Земельного кодекса РФ реализация собственником земельного участка своих прав осуществляется в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу положений статьи 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство по своей сути является документом, подтверждающим соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающим застройщику право осуществить строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Разрешение на строительство выдается уполномоченным на то органом, в том числе и органом местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка. Отказ в выдаче разрешения на строительство должен содержать причину такого отказа.

Поскольку из обстоятельств по делу следует, что причина отказа в выдаче разрешения судом не выяснялась, во всяком случае, доказательств, свидетельствующих о проведении местной администрацией г. Нальчика проверки соответствия проектной документации предъявляемым законом требованиям, в материалах дела не имеется, как нет данных о и том, что изменился правовой режим разрешенного использования земельного участка, Судебная коллегия полагает судебные постановления всех судебных инстанций постановленными с существенным нарушением норм материального права и процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов, что является основанием для отмены в порядке статьи 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 387, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

**определила:**

решение Нальчикского городского суда Кабардино-Балкарской Республики от 27 июня 2008 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Кабардино-Балкарской Республики от 16 июля 2008 года по делу по заявлению Кокова Р.С. об оспаривании отказа местной администрации г. Нальчика в выдаче разрешения на строительство жилого многоквартирного дома отменить, дело направить в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

Председательствующий

Судьи