



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-В10-45

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 августа 2010г.

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

председательствующего – Горшкова В.В.

судей - Харланова А.В. и Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по заявлению Пархоменко А.А., А.А. о признании незаконным отказа в приобретении земельного участка в собственность по надзорной жалобе представителя администрации муниципального образования город-курорт Анапа Лычагиной М.В. на определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 07 мая 2009г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Пархоменко А.А. обратился в суд с заявлением к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о понуждении администрации муниципального образования город-курорт Анапа передать земельный участок в собственность бесплатно.

В обоснование заявленных требований указал, что он обратился в администрацию муниципального образования город-курорт Анапа с просьбой передать ему в собственность земельный участок, площадью [REDACTED] кв.м., с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], однако в этом ему было отказано со ссылкой на то, что данный земельный участок относится к особо охраняемым землям. Считает, что он имеет право на получение в собственность бесплатно указанного земельного участка под принадлежащими ему объектами недвижимости.

Решением Анапского городского суда от 23 марта 2009 г. в удовлетворении заявления отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 мая 2009 г. решение городского суда отменено и вынесено новое решение, которым исковое заявление Пархоменко А.А. к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о понуждении администрации муниципального образования город-курорт Анапа передать земельный участок в собственность бесплатно, удовлетворено.

На администрацию муниципального образования город-курорт Анапа возложена обязанность передать бесплатно в установленном законом порядке в собственность Пархоменко А.А. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью [REDACTED] кв.м., расположенный по адресу: город [REDACTED].

В надзорной жалобе представителя администрации муниципального образования город-курорт Анапа Лычагиной М.В. ставится вопрос об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 мая 2009 г. с оставлением в силе решения Анапского городского суда от 23 марта 2009г.

25 марта 2010г. судья Верховного Суда Российской Федерации Харланов А.В. истребовал дело в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 21 июля 2010г. надзорная жалоба представителя администрации муниципального образования город-курорт Анапа Лычагиной М.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению в части по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении настоящего дела такого характера существенное нарушение норм материального и процессуального права допущено судами первой и кассационной инстанций, которое выразилось в следующем.

Судом установлено, что в соответствии с постановлением главы города Анапа № 1328 от 23 июля 1993 г. Научному производственному предприятию «Экомен» Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству выдан государственный акт на право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком, площадью [REDACTED] га № [REDACTED] серии [REDACTED].

22 сентября 2000 г. ООО «Экомен» (правопреемник НПП «Экомен»), заключило с Суловым С.Н. договор № 39 о совместной деятельности.

Предметом договора являлась совместная деятельность на долевое инвестирование по проектированию и строительству частной гостиницы. Указанная частная гостиница должна была быть построена на земельном участке, находящемся в бессрочном пользовании ООО «Экомен» на основании государственного акта на право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком, площадью [REDACTED] га.

10 декабря 2001 г. за Суловым С.Н. зарегистрировано право собственности на недостроенное здание гостиницы «литер М», площадью [REDACTED], [REDACTED].

22 августа 2002 г. ООО «Экомен» заключило с Пархоменко А.А. два договора купли - продажи недвижимости. Предметом договоров являлась купля - продажа недостроенного здания гостиницы литер «В», общей площадью [REDACTED] кв.м. и недостроенного здания гостиницы литер «Д», общей площадью [REDACTED] кв.м. Указанные здания гостиниц также должны были быть построены на земельном участке, находящемся в бессрочном пользовании ООО «Экомен» на основании государственного акта на право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком, площадью [REDACTED] га.

01 августа 2005 г. между Пархоменко А.А. и Суловым С.Н. заключен договор купли-продажи незавершенного строительством здания гостиницы литер «М», площадью [REDACTED] кв.м., находящегося по адресу: город-[REDACTED] [REDACTED].

Судом также установлено, что на основании договоров купли - продажи Пархоменко А.А. получил свидетельства о государственной регистрации права собственности от 04 августа 2003 года на недостроенное здание гостиницы под литером «В» и литером «Д». На недостроенное здание гостиницы под литером «М» Пархоменко А.А. получено свидетельство о государственной регистрации права от 28 сентября 2005 г. Вступившим в законную силу решением Анапского городского суда от 24 августа 2004 г. за Пархоменко А.А. признано право собственности на земельные участки площадью [REDACTED] кв.м., [REDACTED] кв.м., [REDACTED] кв.м., расположенные под недостроенными гостиницами под литером «Д», литером «В», литером «М». Право собственности на земельные участки площадью [REDACTED] кв.м. и [REDACTED] кв.м. зарегистрировано, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности на земельные участки от 07 июля 2005 г. и от 28 сентября 2005 г.

В связи с необходимостью сформировать единый земельный участок в 2007 г. произведены землеустроительные работы по формированию земельного участка и приказом № 1528 Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования города-курорта Анапы от 04 октября 2007 г. были утверждены границы и размеры земельного участка, площадью 3 782 кв.м., в который также входят и два земельных участка, принадлежащих Пархоменко А.А. на праве собственности общей площадью [REDACTED].

На основании приказа истцу был выдан кадастровый план земельного участка от 26 декабря 2007 г. и присвоен кадастровый номер. Земельному

участку на основании акта № [REDACTED] от 31 августа 2007 г. об установлении почтового адреса присвоен почтовый адрес: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Пархоменко А.А. обратился с заявлением в администрацию города-курорта Анапы с целью последующей приватизации земельного участка. В приватизации истцу было отказано в связи с тем, что земельный участок относится к особо охраняемым землям приватизация которых запрещена.

Отказывая в удовлетворении заявленных Пархоменко А.А. требований суд первой инстанции исходил из того, что поскольку город-курорт Анапа в установленном законом порядке признан курортом федерального значения, является особо охраняемой природной территорией, то земельный участок, размером [REDACTED] кв.м., не может быть передан в собственность частному лицу. Кроме того, распоряжение земельными участками на особо охраняемой природной территории, имеющей федеральное значение, вправе осуществлять представитель собственника имущества, которым в данном случае является Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарском краю, а не администрация муниципального образования город-курорт Анапа. Пархоменко А.А. без уважительных причин пропущен установленный статьей 256 ГПК РФ срок обращения в суд с заявлением об оспаривании решения органа местного самоуправления.

Отменяя решение городского суда, судебная коллегия Краснодарского краевого суда указала в определении, что земельный участок, который просил передать в собственность Пархоменко А.А., в обороте не ограничен, положения статей 1, 28, 35 Земельного кодекса Российской Федерации и 552 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляют Пархоменко А.А., как собственнику строений (недостроенных гостиниц), расположенных на земельных участках площадью [REDACTED] кв.м. право дополнительно приобрести в собственность бесплатно земельный участок площадью [REDACTED] [REDACTED] кв.м. Положения статьи 256 ГПК РФ судом первой инстанции применены неправильно, поскольку Пархоменко А.А. обратился в суд с иском, а не с жалобой.

При этом суд кассационной инстанции правильно исходил из того, что в данном случае возник спор о праве гражданском и он должен разрешаться по правилам искового производства, поскольку отказ в передаче в собственность бесплатно земельного участка имел место не по мотиву непредставления необходимых документов, а по иным причинам; в связи с тем, что у Пархоменко А.А., по мнению администрации муниципального образования город-курорт Анапа, отсутствует субъективное право на передачу в собственность бесплатно земельного участка. Следовательно, к возникшим правоотношениям не подлежит применению положения ст. 256 ГПК РФ.

Дав оценку представленным сторонами доказательствам в соответствии с правилами ст. 67 ГПК РФ, суд кассационной инстанции не согласился с выводом суда первой инстанции о том, что спорный земельный участок ограничен в обороте и пришел к выводу о том, что земельный участок, который

истец просит передать ему в собственность бесплатно, не имеет статуса особо охраняемой природной территории, то есть в обороте не ограничен.

Кроме того, из решения районного суда следует, что вопрос о праве Пархоменко А.А. на получение земельного участка в собственность бесплатно районным судом вообще не исследовался.

Таким образом у суда кассационной инстанции имелись основания для отмены решения суда первой инстанции, однако определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 07 мая 2009г. в части принятия по делу нового решения об удовлетворении иска Пархоменко А.А. не может быть признано законным и обоснованным, поскольку судом кассационной инстанции при вынесении нового решения неправильно применены нормы материального права.

Вывод судебной коллегии о наличии у Пархоменко А.А. права на приобретение в собственность бесплатно земельного участка, площадью [REDACTED] кв.м. основан на положениях статей 1, 28, 35 ЗК РФ и статьи 552 ГК РФ.

Между тем судом кассационной инстанции не было учтено, то обстоятельство, что согласно пункту 2 статьи 28 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с действующим законодательством земельный участок может быть приобретен гражданином в собственность бесплатно, в частности, в случаях:

- земельные участки под многоквартирными жилыми домами (часть 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года №189-ФЗ);

- земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, находящиеся на день введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации в собственности общероссийских общественных организаций инвалидов (статья 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ);

- земельные участки, предоставляемые для индивидуального жилищного строительства по договорам о развитии застроенной территории (часть 2.1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, приведенные случаи бесплатной передачи земельных участков в собственность к спорным правоотношениям не применимы.

Какой конкретно другой нормой закона заявитель отнесен к числу лиц, которым предоставление земельных участков в собственность осуществляется бесплатно, в определении судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда не указано.

Ссылка суда кассационной инстанции на положения статей 1, 28, 35 ЗК РФ и ст. 552 ГК РФ является несостоятельной, так как в них не приведены случаи бесплатной передачи земельных участков в собственность.

Допущенные судом кассационной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, повлияли на исход дела и могут быть исправлены только посредством отмены вынесенного судебного постановления.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 мая 2009г. подлежит отмене в части принятия по делу нового решения, а дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 07 мая 2009г. в части принятия по делу нового решения отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

