**ОБЗОР**

**правоприменительной практики по результатам вступивших в законную силу решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействий) органов местного самоуправления, организаций и их должностных лиц в целях выработки и принятия мер по предупреждению и устранению причин выявленных нарушений**

**за 4 квартал 2024 года**

В соответствии с п. 2.1. ст. 6 Федерального закона от 25.12.2008 г. №273-ФЗ «О противодействии коррупции» одной из мер профилактики коррупции является рассмотрение в органах местного самоуправления не реже одного раза в квартал вопросов правоприменительной практики по результатам вступивших в законную силу решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления, других органах, организациях, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями, и их должностных лиц в целях выработки и принятия мер по предупреждению и устранению причин выявленных нарушений.

Во исполнение вышеназванной нормы в 4 квартале 2024 года были рассмотрены следующие судебные решения:

***1. Если право собственности на жилое помещение в многоквартирном жилом доме возникло у гражданина после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, а также после введения в действие*** [***части 8.2 статьи 32***](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=446193&dst=908) ***Жилищного кодекса Российской Федерации, то собственнику жилого помещения предусмотрена лишь выплата возмещения за изымаемое жилое помещение, размер которой ограничен стоимостью приобретения им этого жилого помещения***

Администрация города ХХХ обратилась в суд с иском к собственнику жилого помещения М. и членам его семьи об изъятии для муниципальных нужд жилого помещения в виде комнаты, расположенной по адресу: <...>, площадью 25,6 кв. м (далее - комната 24), с выплатой М. возмещения в размере 700 000 руб., об осуществлении государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение к муниципальному образованию, о выселении ответчиков из комнаты 24 без предоставления другого жилого помещения после фактической выплаты возмещения за нее.

Установлено, что гражданин М. с января 2020 г. является собственником жилого помещения. Распоряжением администрации города от 29 марта 2018 г. жилые помещения в многоквартирном доме, расположенном по указанному выше адресу, признаны непригодными для проживания, а сам дом аварийным и подлежащим сносу. Срок осуществления сноса данного дома был установлен до 7 декабря 2022 г. В связи с фактическим отказом собственников от сноса вышеуказанного дома постановлением администрации города от 7 декабря 2022 г. определено изъять для муниципальных нужд земельный участок с кадастровым номером <...> площадью 2 443 кв. м, а также жилые помещения, в том числе комнату 24, находящиеся в названном выше доме.

Поскольку гражданин М. приобрел право собственности на изымаемое жилое помещение после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, он имеет право на выплату возмещения за него в размере, определенном в соответствии с положениями [части 8.3 статьи 32](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=446193&dst=908) Жилищного кодекса Российской Федерации, - не выше стоимости приобретения им этого жилого помещения, то есть в размере 700 000 руб.

[Решением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ASVV&n=1798490) суда первой, апелляционной и кассационной инстанциям, в удовлетворении заявленных требований Администрации города ХХХХ отказано.

Администрацией города подана кассационная жалоба, в связи с чем дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены существенные нарушения норм права.

Судебная коллегия пришла к выводу о том, что приведенные нормативные положения и правовая позиция, изложенная в [постановлении](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ARB&n=758359) Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2023 г. N 20-П, применены к спорным отношениям неправильно.

Так, из содержания [статьи 32](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=446193&dst=100247) Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность по выплате возмещения за изымаемое жилое помещение. Многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение ответчиков, не включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. В этом случае предоставление собственнику непригодного для проживания жилого помещения другого жилого помещения на праве собственности возможно при наличии достигнутого об этом соглашения с органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о сносе дома. Такое соглашение с ответчиками не заключалось.

Поскольку спорная комната была приобретена М. по возмездной сделке после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в период действия положений [части 8.2 статьи 32](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=446193&dst=908) Жилищного кодекса Российской Федерации, то в силу прямого указания закона на нее не распространяется норма [части 8 статьи 32](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=446193&dst=548) Жилищного кодекса Российской Федерации о возможности предоставления М. жилого помещения по соглашению с уполномоченным органом.

Законодатель в рамках предоставленных ему дискреционных полномочий установил различие в способе реализации прав лиц, приобретших право собственности на жилые помещения в домах, признанных в установленном законом порядке аварийными, определив в качестве юридически значимого обстоятельства время приобретения жилого помещения в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу. В случае, если гражданином право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме приобретено после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, положениями [части 8.2 статьи 32](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=446193&dst=908) Жилищного кодекса Российской Федерации для такого лица предусмотрена лишь выплата возмещения за изымаемое жилое помещение, размер которого ограничен стоимостью приобретения им этого жилого помещения.

[Постановлением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ARB&n=758359) Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2023 г. N 20-П была проверена конституционность [частей 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=446193&dst=541), [8](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=446193&dst=548) и [10 статьи 32](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=446193&dst=1) и [пункта 1 части 2 статьи 57](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=446193&dst=100399) Жилищного кодекса Российской Федерации применительно к вопросу об условиях и порядке обеспечения потребностей в жилье малоимущих граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилых помещениях, в случае признания принадлежащего им на праве собственности жилого помещения непригодным для проживания. Однако каких-либо указаний на то, что изложенная в названном [постановлении](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ARB&n=758359) Конституционного Суда Российской Федерации правовая позиция подлежит распространению в том числе на данную категорию лиц, приобретших право собственности на жилое помещение уже после признания многоквартирного дома аварийным, в [постановлении](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ARB&n=758359) не приведено, конституционный контроль в отношении положений [части 8.2 статьи 32](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=446193&dst=908) Жилищного кодекса Российской Федерации в рамках данного [постановления](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ARB&n=758359) не осуществлялся.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя по кассационной жалобе заявителя законность судебных актов нижестоящих судов, допущенные ими нарушения норм права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования [статьи 379.6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=481286&dst=1537) и [частей 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=481286&dst=1541) - [3 статьи 379.7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=481286&dst=1546) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах обжалуемые судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

*Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 13.08.2024 N 70-КГ24-3-К7*

***2. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, обремененного правом аренды, для целей жилищного строительства является основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги***

Гражданин Г. обратился в суд с административным исковым заявлением об оспаривании решения департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ (далее также - Департамент, Администрация) от 7 апреля 2022 г. N24258168 об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> площадью 1219 кв. м, расположенного по адресу: <...> (далее также - земельный участок), с вида "строительство вертолетной площадки" на вид "для ведения личного подсобного хозяйства" (далее также - решение от 7 апреля 2022 г.). Административный истец также просил суд возложить на Администрацию обязанность заключить с ним дополнительное соглашение к договору аренды от 19 декабря 1997 г. N 532, в котором указать вид разрешенного использования земельного участка "для ведения личного подсобного хозяйства", а на Управление Росреестра по Краснодарскому краю - обязанность по внесению в Единый государственный реестр недвижимости (далее также - ЕГРН) соответствующих изменений.

Суд первой инстанции административное исковое заявление удовлетворил. Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил и по делу принял новое решение, которым в удовлетворении административного искового заявления отказано. Суд кассационной инстанции 26 января 2023 г. апелляционное определение отменил, решение суда первой инстанции оставил в силе.

Суд кассационной инстанции отменил апелляционное определение, согласившись с выводами суда первой инстанции.

Между тем суды первой и кассационной инстанций не учли следующее.

Из системного анализа [подпункта 8 пункта 1 статьи 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=105), [пункта 2 статьи 7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=2394), [статей 42](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=100391) и [85](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=67) Земельного кодекса Российской Федерации, [пункта 9 статьи 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416268&dst=3321), [частей 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416268&dst=100596), [2 статьи 37](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416268&dst=100600) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [пункта 1 статьи 615](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=377025&dst=100706) Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что положения законодательства о градостроительной деятельности и земельного законодательства не предоставляют арендатору право на самостоятельный выбор вида разрешенного использования земельного участка из указанных в градостроительном регламенте, так как это право ограничивается объемом прав и обязанностей, предусмотренных договором аренды и не допускается в том случае, когда такое изменение не соответствует установленным законом правилам предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности.

По общему правилу, закрепленному в [статье 39.6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=465) Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 этой статьи](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=467).

[Подпунктом 15 пункта 2 названной статьи](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=1699) предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта в соответствии со [статьей 39.18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=1726) Земельного кодекса Российской Федерации.

[Статья 39.18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=1726) Земельного кодекса Российской Федерации регулирует особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Указанная [норма](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=1726) предусматривает в случае поступления заявления гражданина о предоставлении земельного участка в целях ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом городского округа по месту нахождения земельного участка; размещение извещения на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" ([подпункты 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=860) и [2 пункта 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=861)). Граждане, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе [(пункт 4)](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=873). Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора аренды земельного участка при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка [(подпункт 1 пункта 5)](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=875). В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка [(подпункт 1 пункта 7)](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=416263&dst=879).

Анализ приведенных законоположений позволяет сделать вывод о том, что законом установлена обязательная специальная процедура предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности для ведения личного подсобного хозяйства, которая направлена на соблюдение баланса прав и законных интересов собственника земельного участка и граждан, заинтересованных в приобретении соответствующих прав на земельный участок.

Следовательно, суд апелляционной инстанции сделал правильный вывод об отсутствии оснований для признания решения Департамента от 7 апреля 2022 г. незаконным, а удовлетворение заявления Г. об изменении вида разрешенного использования земельного участка, по существу, приведет к обходу процедур, предусмотренных земельным законодательством для предоставления земельных участков для целей строительства объектов недвижимости.

В связи с чем, Верховный суд РФ кассационное [определение](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=KSOJ004&n=120118) судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2023 г. отменил и оставил в силе апелляционное [определение](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AOUG&n=7744848) судебной коллегии по административным делам краевого суда от 4 октября 2022 г.

 *Кассационное определение Судебной*

 *коллегии по административным делам*

 *Верховного Суда Российской Федерации*

 *от 27.03.2024 N 18-КАД23-87-К4*