



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 71-КАД23-14-КЗ

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

17 января 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Абакумовой И.Д. и Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области на решение Светлогорского городского суда Калининградской области от 7 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда от 15 февраля 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 14 июня 2023 г. по административному делу № 2а-1224/2022 по административному исковому заявлению Литвинова М.А. к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области о признании незаконным решения об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка и о возложении обязанности изменить вид разрешенного использования земельных участков.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., пояснения представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области Кузнецова М.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Литвинов М.А. обратился в Светлогорский городской суд Калининградской области с административным исковым заявлением о признании незаконным

решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области (далее также – Управление Росреестра по Калининградской области) от 12 июля 2021 г. об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] «для ведения личного подсобного хозяйства» на «ведение садоводства» и о возложении на Управление Росреестра по Калининградской области обязанности изменить вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], образованных из указанного выше земельного участка, «для ведения личного подсобного хозяйства» на «ведение садоводства».

Решением Светлогорского городского суда Калининградской области от 11 января 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда от 13 апреля 2022 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 3 августа 2022 г. состоявшиеся по делу судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Светлогорский городской суд Калининградской области.

После нового рассмотрения дела решением Светлогорского городского суда Калининградской области от 7 ноября 2022 г. административное исковое заявление удовлетворено в части признания незаконным решения Управления Росреестра по Калининградской области от 12 июля 2021 г. об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] «для ведения личного подсобного хозяйства» на «ведение садоводства», на административного ответчика суд возложил обязанность рассмотреть заявление Литвинова М.А. об изменении вида разрешенного использования земельных участков.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда от 15 февраля 2023 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 14 июня 2023 г., решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Управление Росреестра по Калининградской области обратилось в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой, ссылаясь на допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права, просило отменить принятые судебные акты.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12 октября 2023 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 15 декабря 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно статье 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам полагает, что при рассмотрении и разрешении заявленных исковых требований такие нарушения имели место.

Как усматривается из материалов дела, Литвинову М.А. на праве собственности принадлежал земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] «для ведения личного подсобного хозяйства».

Решением Управления Росреестра по Калининградской области от 14 апреля 2021 г. приостановлен государственный кадастровый учет изменений вида разрешенного использования земельного участка на «ведение садоводства», поскольку администрация МО «Зеленоградский городской округ» на межведомственный запрос предоставила информацию о том, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в территориальной зоне СХ-2 «зона сельскохозяйственных угодий», которая не включает в себя выбранный заявителем вид разрешенного использования «ведение садоводства». Заявителю рекомендовано выбрать иное разрешенное использование в соответствии с территориальной зоной СХ-2.

Уведомлением от 12 июля 2021 г. Управление Росреестра по Калининградской области отказало Литвинову М.А. в изменении вида разрешенного использования.

В последующем, 11 октября 2021 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] разделен на два участка с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] площадью по 20 000 кв. м каждый, которые поставлены на кадастровый учет и на них зарегистрировано право собственности истца.

Признавая незаконным решение Управления Росреестра по Калининградской области от 12 июля 2021 г. об отказе в изменении разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], суды исходили из того, что нахождение его в территориальной зоне СХ-2 «зона сельскохозяйственных угодий» не свидетельствует об отнесении земельного участка именно к сельскохозяйственным угодьям.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, раскрывая содержание общего вида разрешенного использования земельных участков «сельскохозяйственное использование», не выделяет в самостоятельный вид разрешенного использования такой вид использования как «сельскохозяйственные угодья», допуская осуществление на сельскохозяйственных угодьях определенных видов хозяйственной

деятельности, а именно: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код 1.2), овощеводство (код 1.3), выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур (код 1.44), садоводство (код 1.5), скотоводство (код 1.8), пчеловодство (код 1.12) и т.д.

Между тем судами не учтено следующее.

Пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Возможность правообладателем земельного участка самостоятельно изменить вид его разрешенного использования без дополнительных разрешений и процедур согласования предусмотрена при наличии зонирования территории и в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов (часть 3 статьи 36, часть 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно ответу на межведомственный запрос Управления Росреестра по Калининградской области земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в территориальной зоне СХ-2 «зона сельскохозяйственных угодий», которая не включает в себя выбранный заявителем вид разрешенного использования «ведение садоводства».

При этом классификатор видов разрешенного использования земельных участков (утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412), вопреки выводам судов нижестоящих инстанций, разделяет виды разрешенного использования – садоводство (код 1.5) и ведение садоводства (код 13.2), который допускает размещение объектов недвижимости, в то время как садоводство допускает осуществление на сельскохозяйственных угодьях выращивания плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур. Размещение объектов недвижимости на указанных землях классификатором не предусмотрено.

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного

кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 названного Федерального закона (часть 1 статьи 27 Закона № 218-ФЗ).

Исходя из приведенного правового регулирования у государственного регистратора имелись основания для принятия решения об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка.

С учетом изложенного обжалуемые судебные акты подлежат отмене с принятием по делу нового решения об отказе в удовлетворении заявленных административных исковых требований.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Светлогорского городского суда Калининградской области от 7 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда от 15 февраля 2023 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 14 июня 2023 г. отменить, принять по делу новое решение, которым в удовлетворении административного искового заявления ~~Литвинова~~ М.А. отказать.

Председательствующий

Судьи